



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

02. oktoober 2019 nr **1167**

Laagri alevik Pärnu mnt 495 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu algatamine, koostamise põhieesmärk ja olemasolev olukord

Saue Vallavalitsus algatas 23. septembri 2014. aasta korraldusega nr 720 Laagri alevikus Pärnu mnt 495 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi nimetatud detailplaneering) koostamise ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu sihtotstarve ärimaaks 100% ning määrata ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise ärihoone püstitamiseks, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Saue Vallavalitsusele esitas Pärnu mnt 495 kinnistu omanik taotluse (09.05.2014. aastal) koos eskiisettepanekuga detailplaneeringu algatamiseks Pärnu mnt 495 (elamumaa) kinnistul, eesmärgiga muuta kinnistu maasihtotstarve ärimaaks ning kavandada kinnistule rehvi vahetuse teeninduskeskuse koos bürooga. Kinnistul paikneb olemasolev eluhoone. Taotluse kohaselt avaldati soovi olemasolev ehitis koos kõrvalhoonetega lammutada. Detailplaneeringust huvitatud isik on OÜ Tireman, kes esindab Eestis Vianori kaubamärki. Ettevõtte kavandab püstitada kinnistule rehvi vahetuse teeninduskeskuse koos bürooga, mille vajadus on põhjendatud ettevõtte tegevuse laiendamisega.

Pärnu mnt 495 kinnistu (72703:001:1190, suurusega 4 833 m²) asub Laagri alevikus, külgneb nii Tallinn-Pärnu-Ikla maantee kui ka Seljaku tänavaga. Kinnistu piirneb läänesuunal 4 Tallinn-Pärnu-Ikla teega, põhjaküljel üksikelumukruntidega ja lõunasuunal külgneb üldplaneeringu kohase äri- ja tootmisalaga (naaberkinnistul paikneb aianduskeskus Hortes).

II. Toimunud menetlused, vastavus Saue valla üldplaneeringule ja põhjendused

Saue valla üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012. aasta otsusega nr 89, edaspidi nimetatud üldplaneering) kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas, Nõlvaku elurajoonis ning maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud pere- ja ridaelamumaa. Detailplaneeringu algatamise küsimust arutati esitatud taotluse alusel enne detailplaneeringu algatamise korralduse vastuvõtmist 20.05.2014. aastal toimunud Saue Vallavalitsuse istungil, põhieesmärgiga, kas küsitud ehitusõigus on kooskõlas üldplaneeringuga, kas kavandatav hoone on sobilik antud piirkonda ning kas taotletav maa-ala on sobilik rohkem ärihoonele, kui elamule.

Detailplaneeringu algatamisel võeti aluseks üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4, mis sätestab, et uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb arvestada põhimõttega, et mitme krundi kavandamisel peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast, st ühe krundi kavandamisele ei ole üldplaneeringuga

piiranguid määratud, vaid omavalitsusel tuleb kaaluda, kas ühele krundile planeeritav muu sihtotstarbega (st juhtotstarbest erinev) maakasutus on sobilik kavandada antud piirkonda.

Pärnu mnt 495 kinnistu paikneb tiheda liiklusega Pärnu mnt ääres, kus liiklusest tingitud müratasemed on väga kõrged. Vallavalitsus võttis seisukoha, et detailplaneeringuks taotletav maa-ala on sobilik rohkem ärihoonele, kui elamule. Kinnistul paikneb olemasolev üksikelamu, mis vajaks kas lammutamist või ümberehitamist. Samuti võimaldab üldplaneering kinnistut jagada vähemalt 3 üksikelamu krundiks või püstitada ridaelamu või kahe korteriga elamud. Kuna kinnistu ei jää elamurajooni keskele, vaid suure liiklusega Pärnu mnt teetrassi kõrvale, siis oleks (kui oleks esitatud taotlus elamukruntide moodustamiseks) vallavalitsusel selle positiivne otsustamine keeruline, kuigi kinnistu olemasolev maasihtotstarve on elamumaa. Võttes arvesse Maanteeameti poolt tellitud mürakaarti (Strateegiline mürakaart 2017), ulatub Pärnu mnt 495 kinnistule müra 60-70 db. Samuti on liiklusemüra olukorra välja selgitamiseks käsitletaval alal teostatud auto- ja rongiliiklusest põhjustatud mürataseme arvutused (koostaja Akukon OY Eesti filiaal, töö nr 154012-1), milles arvutused näitavad, et Pärnu mnt 495 kinnistule ulatuvad liiklusest tingitud müratasemed on kõrged. Vastavalt keskkonnaministri määrusele nr 71 ei tohi liiklusemüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel $L_{pA,max}$ ületada päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A). Samuti on arvestatud ka asjaoluga, et täna toimub Seljaku tänava ristmiku ümberehitus, mille valmimisel tõuseb Pärnu mnt 495 kinnistuga piirneval Seljaku tänaval liikluskoormus.

Detailplaneeringu algatamisel lähtus Saue Vallavalitsus ka üldplaneeringu seletuskirja punktist 4.1, mis sätestab, et maa-alade kasutamise kavandamisel tuleb lähtuda üldistest tingimustest, sh erinevate elanike rühmade võrdse kohtlemise printsiibi järgimine teenuste (nii avalike kui era-) kättesaadavuse tagamisel. Maa-alade kasutamise kavandamisel tuleb vältida erinevate maakasutusfunktsioonide eraldamist, vähendamaks valglinnastumisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid. Vallavalitsus lähtus ka üldplaneeringu seletuskirja punktist 4.4, mis sätestab, et uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb arvestada järgmiste põhimõtetega: lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa. Saue Vallavalitsus võttis istungil seisukoha, et lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering antud krundile planeerida ka teisi elamumaa juhtotstarbega alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks) ning ärihoone ehitamine Pärnu mnt 495 kinnistule on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Kinnistu piirneb läänesuunal 4 Tallinn-Pärnu-Ikla teega, põhjaküljel üksikelamukruntidega ja lõunasuunal külgneb üldplaneeringu kohase äri- ja tootmisalaga (naaberkinnistul paikneb aianduskeskus Hortes). Üldplaneeringu seletuskiri (lk 10 punkt 4.4) sätestab, et tiheasustusega alal tuleb lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa. Pärnu mnt 495 kinnistu ümbruskonnas koosneb hoonestus nii elamutest kui äri- ja tootmishoonetest, mistõttu on piirkonna hoonestuslaadiga sobiv ning ehituslikult õigustatud ärihoone rajamine nii olemasolevatele kui uutele elanikele uute avalike ja erateenuste pakkumiseks. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.6 "Alevike ja külade tsoneerimine" sätestab: *Üldplaneeringu kaardil on erineva värvi ja neid täpsustavate tähistega kajastatud maakasutuse juhtotstarbed. Tsoneerimisel on eesmärgiks seatud funktsionaalne paindlikkus, mis tähendab, et üldjuhul on detailplaneeringute koostamisel vajalik põhiotstarbele lisada ka teisi, sellesse piirkonda sobivaid, põhiotstarbe täitmist soodustavaid kaasotstarbeid (nt elamualade väärtustamiseks sinna sotsiaalobjektide, mänguväljakute, haljasalade, teenindusasutuste ja keskkonnasõbralike väiketootmisettevõtete planeerimine).* Elamualadele võib ja peabki kavandama osaliselt erinevaid maakasutusfunktsioone, mida lubab üldplaneering ning see on üks omavalitsuse ülesandeid. Ettevõtlus, mis tegeleb teenuste pakkumisega, kavandatakse reeglina elamualade lähedusse, mitte keskustest väljaspoole või hajaasustualadele.

Saue Vallavalitsuse hinnangul ei sisalda algatatud ja vastuvõetud detailplaneeringulahendus ettepanekut kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmine planeerimisseaduse § 142 mõistes on vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist kavandatava detailplaneeringuga ei toimu. Kehtivas üldplaneeringus pole hoonestuse kõrguspiiranguid määratud ning ei toimu ka krundi minimaalsuuruse vähendamist. Ka muid olulisi või ulatuslikke üldplaneeringu muutmisi Saue Vallavalitsuse hinnangul ei esine.

Detailplaneeringu algatamise korralduse vastuvõtmisel määras vald detailplaneeringu koostamiseks järgmised tingimused: detailplaneeringuga tuleb kavandatava hoone kõrguseks maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m, et ei ületaks kõrguse poolest elamupiirkonnas olemasolevaid hooneid. Kinnistule tuleb kavandada hoone ning piirded sellisel kujul, et minimeeritakse müra planeeringualast põhjapoole jäävatele elamukruntidele ning planeeringualale võib juurdepääsud kavandada ainult Seljaku tänavalt (Pärnu mnt 495 kinnistule on kaks juurdepääsu, millest üks juurdepääs on tagatud Seljaku tänavalt ja teine juurdepääs elamukvartali vahel kulgevalt Kivistiku tänavalt). Enne detailplaneeringu algatamist sõlmiti Saue valla ja Pärnu mnt 495 kinnistu omaniku vahel haldusleping detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkõikuleppe detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta.

Detailplaneeringu algatamisest teavitas Saue Vallavalitsus kirjalikult (01.10.2014 kirjad nr 7-1/4494) Pärnu mnt 495 naaberkiinnistute omanikke. Detailplaneeringu algatamisest ilmusid vastavasisulised teated ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ning Saue valla veebilehel.

Saue Vallavalitsusele esitasid Pärnu mnt 495 kinnistu piirinaabrid (Viljaku tn 10, 12, Kivistiku tn 7, 8 ja Pärnu mnt 493) detailplaneeringu algatamise korralduse kohta vaided (20.10.2014 kiri nr 7-1/4494-1 ja 31.10.2014 nr 7-1/4494-2), mille kohaselt ei nõustunud Saue Vallavalitsuse poolt 23. septembri 2014. aasta korraldusega nr 720 algatatud detailplaneeringu eesmärgiga. Saue Vallavalitsus vastas kirjalikult esitatud vaietele (kiri 12.11.2014 nr 7-1/4494-3), mille kohaselt ei nõustunud detailplaneeringu algatamise korralduse tühistamisega, kuna vaide objektiks oleva detailplaneeringu algatamise korraldusega ei olnud Saue Vallavalitsus asunud detailplaneeringu koostamisele ning jätkas detailplaneeringu menetlust. Planeeringu algatamine on esimene etapp planeerimismenetlusest ja selles staadiumis ei ole veel võimalik otsustada, kas ja milline detailplaneering kehtestatakse. Kuigi Saue Vallavalitsuse 23. septembri 2014.a. korralduse nr 720 punkt 7 viitas korralduse vaidlustamise õigusele, ei ole detailplaneeringu algatamise korraldus Riigikohtu seisukohalt haldusakt, mida oleks võimalik vaidlustada enne detailplaneeringu kehtestamist, kuna detailplaneeringu algatamisega ei tekitata, muudeta ega lõpetata õigussuhteid.

Saue Vallavalitsus korraldas (Viljaku tn 10, 12, Kivistiku tn 7, 8 ja Pärnu mnt 493) kinnistute omanikega vallamaja ruumides kohtumise, kus arutati detailplaneeringu algatamise eesmärki.

Pärnu mnt 495 kinnistu asub tiheda liiklusega Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ääres ning liiklusest tingitud müratasemed on kõrged. Saue Vallavalitsus ja planeeringu tellija (OÜ Tireman) leppisid kokku, et tuleb tellida uuring, mille põhieesmärgiks on analüüsida, kas planeeritav ärihoone leevendaks Tallinn-Pärnu-Ikla teel liikuvate sõidukite poolt põhjustatud müra planeeringualast põhja- kirde poole jäävatele elamukruntidele. Liiklusemüra olukorra välja selgitamiseks on käsitletaval alal teostatud auto- ja rongiliiklusest põhjustatud mürataseme

arvutused (koostaja Akukon OY Eesti filiaal, töö nr 154012-1). Uuringu kohaselt võib planeeritav ärihoone vähendada liiklusest tingitud müratasemeid lähimatel naaberhoonetel Viljaku (10, 11, 12, 13) ja Kivistiku (5, 6, 7, 8) tänavate ääres kuni 5 dB võrra. Planeeritud äritegevusest tingitud müra eest kaitseb naaberkinnistuid planeeritava hoone välispiirde konstruktsioon, mis peab tagama, et kavandatav tegevus ei põhjusta mürahäirivust. Uuringus on toodud välja, et liiklusest tingitud müratasemed on kõrged ja seega on ala enam sobiv müraresistentsetele hoonetele nagu ärihooned, mis mõjuvad ka mürapuhvritena lähedusse jäävate elamute kaitseks. Kinnistul paikneval olemasoleval elamuhoonel sellist müraleevendavat mõju ei ole.

Juurdepääsud kinnistule on käesoleval hetkel tagatud Seljaku tänavalt ja elamukvartali vahel kulgevalt Kivistiku tänavalt. Planeeringuala piirneb põhjasuunal hoonestatud elamumaa kinnistutega ning detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud lahendada kinnistule pealemahasõidud ainult kinnistu lõunapoolselt juurdepääsuteelt (Seljaku tänavalt). Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb planeeringu elluviimisega arendajal kohustus omal kulul projekteerimine ja välja ehitamine Seljaku tänavalt planeeringualale juurdepääsuks kavandatud peale- ja mahasõidud (kaks mahasõitu). Hoone ning piirded tuleb kavandada kinnistule sellisel kujul, et minimeeritakse müra planeeringualast põhjapoolse jäävatele elamukruntidele. Hoonestust kavandatakse osaliselt Tallinn-Pärnu-Ikla riigimaantee teekaitsevööndisse. Hoonestusala planeeritakse riigitee äärmisest sõiduraja välimisest servast ca 25 m kaugusele ning mille kohta on andnud oma nõusoleku Maanteeamet.

Saue Vallavalitsus võttis 16. mai 2018. aasta korraldusega nr 592 vastu ja suunas avalikustamisele detailplaneeringu ning korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku 11. juunist kuni 24. juunini 2018. aastal. Detailplaneeringu avalikustamisest teavitati Pärnu mnt 495 kinnistu piirinaabreid ning teade planeeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest ilmus Saue vallalehes Saue Valdur ning Eesti Päevalehes.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitasid Pärnu mnt 493, Kivistiku tn 7, Kivistiku tn 8, Viljaku tn 10 ja Viljaku tn 12 kinnistute omanikud vastuväited, milles ei nõustunud planeeringu lahendusega. Samuti esitasid vastuväiteid Kivistiku tn 1, Kivistiku tn 3A, Kivistiku tn 3B, Kivistiku 4, Kivistiku 5, Kivistiku 6-1, Kivistiku 6-2 ja Kivistiku 8 kinnistute omanikud, kes toetasid esimeses vastuväitekirjas toodud punkte ning töid lisaks välja, et nad on vastu, kui planeeritavale alale juurepääs jääb läbi Kivistiku tänava, kuna valla ja huvitatud isiku vahelises halduslepingus puudub selgesõnaline kokkulepe, kas juurepääs Seljaku tänavalt jääb ainsaks. Saue Vallavalitsus (edaspidi ka kohalik omavalitsus) vastas kirjalikult esitatud arvamustele ja vastuväidetele (19.07.2018 nr 5-5/2127-10 ja 23.07.2018 nr 5-5/2127-11) ning korraldas 29.08.2018 avaliku arutelu. Avalikul väljapanekul esitatud arvamuste ja vastuväidete osas kokkuleppele ei jõutud.

Saue Vallavalitsus esitas 17.12.2018 kirjaga nr 5-5/2127 Rahandusministeeriumile Vabariigi Valitsuse seaduse § 105¹² lõike 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi EhRSR) § 1 lõike 1 ja kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse (edaspidi PlanS v.r) § 23 alusel järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks.

Tulenevalt PlanS v.r § 23 lõike 3 punktist 5 korraldas Rahandusministeeriumi Harju talitus 07.02.2019. aastal detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi või vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamise. Nõupidamisel osalesid kõigi osapoolte esindajad, kes veelkord selgitasid oma seisukohti. Arvamusi ja vastuväiteid esitanud isikud ühestki oma vastuväitest ei loobunud.

Järgnevalt on toodud järelevalve teostaja seisukohad avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetele ja kohaliku omavalitsuse vastustele.

1. Pärnu mnt 493, Kivistiku tn 7, Kivistiku tn 8, Viljaku tn 10 ja Viljaku tn 12 kinnistute omanike (edaspidi piirinaabrid) esitatud ettepanekud ja vastuväited:

1.1 Piirinaabrid juhivad tähelepanu, et nende hinnangul on detailplaneeringuga kavandatav vastuolus üldplaneeringuga. Saue valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalas, Nõlvaku elurajoonis, kus maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud pere- ja ridaelamumaa. Käesoleval juhul planeeritakse ainult ühte kinnistut. Valla poolt avaldatud avalikustamise teates on välja toodud, et vastuolu üldplaneeringuga ei esine, kuna „lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering kuni 35% ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks), mistõttu ärihoone ehitamine Pärnu mnt 495 kinnistule on kooskõlas valla üldplaneeringuga“. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 4.4. on toodud küll välja, et „mitme krundi kavandamisel peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast.“ Vastuväiteid esitanud isikute hinnangul see tingimus ei kohaldu juhul kui planeeritakse ühte kinnistut. Samuti ei ole detailplaneeringuga ette nähtud, et selle maakasutus jääks 65 % elamumaaks. Detailplaneering näeb ette 100% äri- ja tootmismaad planeeritavale alale. Sellest tulenevalt leiavad vastuväiteid esitanud isikud, et üldplaneeringu kohaselt ei ole võimalik antud kvartalisel planeerida äri-tootmismaa kasutusotstarbega krundi. Samuti juhivad vastuväidete esitajad tähelepanu asjaolule, et üldplaneering näeb ette, et äri- ja tootmismaa ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 20-50 m laiune kõrghaljastusala. Juhul, kui ka mingi ärifunktsiooni elamumaale kavandada, on selle eelduseks kinnipidamine muudest üldplaneeringuga ettenähtud maakasutustingimustest.

Saue Vallavalitsus selgitas oma vastuses vastuväiteid esitanud isikutele, et üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4 sätestab, et uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb arvestada põhimõtetega, et mitme krundi kavandamisel peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast. Kuna tegu on ühe kinnistu planeerimisega, siis nõuet säilitada vähemalt 65% üldplaneeringuga määratud juhtotstarbest vaadeldakse koosmõjus üldplaneeringu punktis 4.1 toodud sättega „erinevate maakasutusfunktsioonide range eraldamise vältimine, vähendamaks valglinnastumisega kaasnevat negatiivset mõjusid“. Planeeringuala juhtotstarbe muutmist võrreldakse kogu Nõlvaku asumi ulatusega, mis koosneb enamjaolt üksik-, kaksik- ja ridaelamutest ja korterelamutest.

Pärnu mnt 495 naabruses paikneb ca 12 ha suurune äri- ja tootmisala piirkond. Pärnu mnt 495 kinnistu suurus on 4833 m² ning tegemist on suhteliselt väikse maatükiga, kuhu ei kavandata suurt äri- ja tootmisarendust. Detailplaneeringuga ei kavandata ärimaa sihtotstarvet üldplaneeringu järgsel Nõlvaku asumi elamumaa juhtotstarbega alal rohkem kui 35% ulatuses, seega on kohaliku omavalitsuse hinnangul tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Kinnistu maasihtotstarbeks määratakse 100% ärimaa, mitte äri- ja tootmismaa. Elamualadele võib ja peabki kavandama osaliselt erinevaid maakasutusfunktsiooni, mida lubab üldplaneering. Ettevõtlus, mis tegeleb teenuste pakkumisega, kavandatakse reeglina elamualade lähedusse, mitte keskustest väljaspoole või hajaasustualadele. Üldplaneeringus on märgitud, et äri- ja tootmismaa ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 20-50 m laiune kõrghaljastusala. Antud nõue puudutab suuremaid äri- ja tootmismaid, kuhu on üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarbeks määratud äri- ja tootmismaa ning kuhu on võimalik rajada toomishooneid, eriti tööstushooneid, mis võivad tekitada tavapärasest suuremat müra ja vibratsiooni jne. Üksikute ärihoonete puhul, mille alla kuuluvad eelkõige kaubandus-, toitlustus- ja muud teenindustevõtted ning büroohooneid, antud nõuet ei rakendata. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala kaugus

kinnistu põhja-idapoolsest piirist on määratud alates 4,0 m ja Seljaku tänavapoolsest piirist kuni 6,0 m. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Pärnu mnt 495 naaberkiinnistutel paiknevad hooned on kaugemal kui 8,0 m. Seljaku tänava poolsel kinnistu piiril kauguse määramisel on arvestatud autode liikumisalaga, samuti kinnistule maha- ja pealesõiduga.

Saue Vallavalitsus selgitas, et detailplaneeringu algatamisel lähtuti üldplaneeringu seletuskirja punktist 4.1, mis sätestab, et maa-alade kasutamise kavandamisel tuleb lähtuda üldistest tingimustest: erinevate elanike rühmade võrdse kohtlemise printsiibi järgimine teenuste (nii avalike kui era-) kättesaadavuse tagamisel. Maa-alade kasutamise kavandamisel tuleb vältida erinevate maakasutusfunktsioonide eraldamist, vähendamaks valglinnastumisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid. Üldplaneeringu seletuskirja punktist 4.4, mis sätestab, et uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb arvestada järgmiste põhimõtetega: lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa.

Saue Vallavalitsus jäi detailplaneeringu algatamisel seisukohale, et detailplaneeringuks taotletav maa-ala on sobilik rohkem ärihoonele, kui elamule, kuna Pärnu mnt 495 kinnistu paikneb tiheda liiklusega Pärnu mnt ääres, kus liiklusest tingitud müratasemed on kõrged. Liiklusrüüra olukorra välja selgitamiseks on käsitletaval alal teostatud auto- ja rongiliiklusest põhjustatud mürataseme arvutused (koostaja Akukon OY Eesti filiaal, töö nr 154012-1), mille arvutused näitavad, et Pärnu mnt 495 kinnistule ulatuvad liiklusest tingitud müratasemed on kõrged.

Saue Vallavalitsus selgitas täiendavalt oma 26.04.2019 kirjas nr 5-5/2127-17 Rahandusministeeriumile, et vallavalitsuse hinnangul ei sisalda algatatud ja vastuvõetud planeeringulahendus ettepanekut kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmine planeerimisseaduse § 142 mõistes on vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist kavandatava detailplaneeringuga ei toimu. Kehtivas üldplaneeringus pole hoonestuse kõrguspiiranguid määratud ning ei toimu ka krundi minimaalsuuruse vähendamist. Ka muid olulisi või ulatuslikke üldplaneeringu muutmisi Saue Vallavalitsuse hinnangul ei esine.

Järelevalve teostaja nõustub kohaliku omavalitsuse selgitusega. Detailplaneeringu lahendus ei ole otseses vastuolus kehtiva üldplaneeringuga. Antud juhul on kohalik omavalitsus planeeringu seletuskirjas ja vastuskirjades põhjendanud detailplaneeringuga kavandatava hoonestuse ulatust ja iseloomu. Järelevalve teostaja ei saa otsustada planeeringulahenduse otstarbekuse üle. Rahandusministeeriumi järelevalve pädevusse kuulub planeeringulahenduse seadustele ja teistele õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Naaberkiinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht omanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkiinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Nii ei saa kinnisasja omanik üldjuhul takistada naaberkiinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast, kui see on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusesse ning on ka muidu õiguspärane. Samas peavad omanikud siiski vastastikku arvestama üksteise õigustega ulatuses, mis on vajalik teiste omanike õiguste teostamiseks. Tiheasustusalale ehitamisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkiinnistute omanike õigused ja huvid. On paratamatu, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine ei pruugi

meeldida naabritele, kes on huvitatud oma senise elukeskkonna säilitamisest. Detailplaneeringu kehtestamisel ei saa aga olla takistuseks igasugune naabri elukeskkonna muutumine. Naabrite omandiõigused ei ole piiramatud. Kui isik valib elukohaks linna või muu tiheasustusega asula, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema privaatsusega, tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga, väiksema insolatsiooniga. Kinnisvara omanik ei saa eeldada, et tema kinnisvara kasutamine kaalub igal juhul üles naaberkinnistu omaniku sarnase huvi või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad. On paratamatu, et ühe kinnisasja kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki kasutamisel. Sellest tingituna ei kaitse naabrusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolselt ning naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel.

1.2 Piirinaabrid viitavad, et detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala võimaldab hoone asukohta selle raames nihutada kuhu tahes hoonestusala piires. Pärnu mnt 493, Kivistiku 8 ja 7 ja Viljaku tn kinnistud jäävad planeeritava hoone suhtes põhja ilmakaarde, mis tähendab, et kavandatav hoonestus varjab kogu lõunapäikese ehk põhilise loomuliku valguse kinnistutele. Piirinaabrid juhivad tähelepanu, et tegemist on valdavalt privaatelamumaadega, mille väärtusele suure panuse annavad õued. On ilmselge, et päevase päikesevalguse varjamisega muutub võimatuks aiapidamine (köögiviljade kasvatamine ja ka iluaia pidamine) ning kaob senine keskkond. Kinnistute omanikud on oma kodu rajades arvestanud sellega, et lisaks eluruumidele on neil ka aed-õueala, kuhu saab teha nii peenraid kui lastemänguväljaku.

Saue Vallavalitsus vastas, et Pärnu mnt 495 kavandatava hoone kõrguseks planeeritakse maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m. Saue valla üldplaneeringus ei ole hoonetele kõrgusepiiranguid määratud. Üldjuhul määrab vald minimaalseks ärihoonete kõrguseks maapinnast katuseharjani kuni 12,0 m, elamutel 9-10,0 m. Pärnu mnt 495 kinnistule hoone kõrguse määramisel lähtus vallavalitsus enamjaolt naabruses paiknevate elamute kõrgustest ning tugines asjaolule, et kinnistust põhja-idapoolle jäävad üksikelamud. Üldplaneeringu seletuskirja punkt (4.5) sätestab, et uute hoonete projekteerimisel, kui ka olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tiheasustusega alal, tuleb lähtuda konkreetses piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast.

Insolatsiooni käsitleb standard EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Standardis on sätestatud, et planeeringute koostamisel tuleb hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et eluruumides oleks tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Päikesevalguse varjutamise osas üle krundi piiri on standard sätestanud, et minimaalne distants tiheasustusega piirkonna (linna keskuste) esimese korruse eluruumi põhiakna ning tööruumide akende eest vastasmajani nii samal kui naaberkrundil, peab võrduma ruumi põrandast mõõdetuna vastasehitise kõrgusega kuid ei tohi olla väiksem kui 8 m. Pärnu mnt 495 kinnistule kõige lähem eluhoone (Pärnu mnt 493) paikneb Pärnu mnt 495 kinnistu piirist 13,5 m kaugusel. Kivistiku tn 8 kinnistu asub (22,17 m) kaugusel, Kivistiku tn 7 (20,49 m) kaugusel, Viljaku tn 10 (25,84 m) kaugusel. Arvestades kinnistute kauguseid ning maapinna kõrguseid, ei saa kuidagi toimuda elamutes loomuliku valguse kadu.

Järelevalve teostaja hinnangul on kohalik omavalitsus oma vastuses avaldajatele piisavalt selgitanud, millistele normidele tuginedes on määratud Pärnu mnt 495 kavandatav hoone ehitusala ja kõrgus. Kohalik omavalitsus on põhjendanud, et kavandatav ehitusala ning lubatud maksimaalse kõrguse juhul ei hakka rajatav hoone ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini (mis on insolatsiooni käsitlevas standardis EVS 894:2008 toodud ajavahemik) naaberkinnistutel asuvasse eluhoonetesse langevat otsest päikesevalgust takistama. Otsese päikesevalguse hulka väljaspool eluruumi ei ole õigusaktide ega normidega reguleeritud.

Tiheasustuses on paratamatu, et tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga kaasneb ka väiksem insolatsioon. Ebaoproportsionaalne oleks, kui varjavate mõjutuste põhjendusel keelatakse hoonestatava maa omanikul rajada ehitist, mis on kooskõlas reguleerivate normide ja nõuetega.

1.3 Piirinaabrid märgivad, et Akukon OY mürauringust võib järeldada, et müra naaberkiinnistul suureneb. Avaldajate hinnangul tuleb liikluse müra ja autotöökojast tulenevat müra hinnata kumulatiivselt. Lisaks mootorimürale tekitavad müra ka haamritega, suruõhu tööriistadega töötamine ning sageli töökojas taustaks mängiv muusika. Samuti on piirinaabrite hinnangul jäänud arvestamata planeeritav suur parkimisala, mida ei piira lähimatest naabritest müra tõkestavad seinad. Detailplaneering toob välja, et müratõket liikluse müra jaoks rajama ei pea, kuna planeeringuga kavandatud hoone rajamisel ei ületa naabruses olevate elamute välisfassaadil müratase piirkonnale kehtestatud piirtaset, v.a Pärnu mnt 493 kiinnistul. Täna kaitseb piirinaabrite hinnangul liikluse müra eest naaberkiinnistuid ka Pärnu mnt 495 kiinnistu kõrghaljastus, mille kõrvaldamine on detailplaneeringus ette nähtud.

Saue Vallavalitsus tõi oma vastuses välja, et Pärnu mnt 495 kiinnistu ümbruskonnas koosneb hoonestus nii elamutest kui äri- ja tootmishoonetest. Liikluse müra olukorra välja selgitamiseks on käsitletav alal teostatud auto- ja rongiliiklusest põhjustatud mürataseme arvutused (koostaja Akukon OY Eesti filiaal, töö nr 154012-1). Üks põhieesmärkidest oli uurida, kas ja kuidas planeeritav ärihoone leevendab Tallinn-Pärnu-Ikla teel liikuvate sõidukite poolt põhjustatud müra planeeringualast põhja-ida- kirde poole jäävatele elamukruntidele. Uuringu kohaselt võib planeeritav ärihoone vähendada liiklusest tingitud müratasemeid lähimatel naaberhoonetel Viljaku (10, 11, 12, 13) ja Kivistiku (5, 6, 7, 8) tänavate ääres kuni 5 dB võrra. Planeeritud äritegevusest tingitud müra eest kaitseb naaberkiinnistuid planeeritava hoone välispiirde konstruktsioon, mis peab tagama, et kavandatav tegevus ei põhjusta mürahäirivust. Liiklusest tingitud müratasemed on kõrged ja seega on ala enam sobiv müraresistentsetele hoonetele nagu ärihooned, mis mõjuvad ka mürapuhvritena lähedusse jäävate elamute kaitseks. Kiinnistul paikneval olemasoleval elamuhoonel sellist müraleevendavat mõju ei ole. Planeeritava hoone sees tekkiva tööstusmüra levikut Pärnu mnt 495 naaberkiinnistutel paiknevate hoonete suunas tõkestavad planeeritava hoone välisseinad. Välisseinte täpsem lahendus esitatakse planeeritava hoone ehitusprojekti.

Kohalik omavalitsus osundab, et detailplaneering näeb ette müratõkkeseina rajamist, mis on ette nähtud kaitsmaks müra eest. Akukoni poolt koostatud uuringus punktides 5.2 ja 6 on ära toodud detailplaneeringuga kavandatav tegevus ning soovitusel. Detailplaneeringu põhijoonisel on ära märgitud vajadusel rajatav müratõkkesein. Samuti on detailplaneeringu seletuskirja punktis 6.1.6 sätestatud järgmist: "Planeeringuga jäetakse võimalus rajada piirded või müratõkkeseina kavandamine kiinnistule sellisel kujul, et minimeeritakse müra planeeringualast põhja-idapoolse jäävatele elamukruntidele. Müratõkkeseina kavandamine tuleb kooskõlastada piirinaabritega". Kohaliku omavalitsuse hinnangul on ennatlikud ja põhjendamatud väited, et lisaks mootorimürale tekitavad müra ka haamritega, suruõhu tööriistadega töötamine ning sageli töökojas taustaks mängiv muusika, kuna antud olukorda ei ole tekkinud. Samasugune müra võib tekkida ka elamumaa kiinnistul.

Järelevalve teostaja hinnangul on kohalik omavalitsus müraga seonduvat piisavalt kaalunud ning oma kaalutlusi ka põhjendanud. Mis puutub võimalikku kiinnistult lähtuvat müra, siis tuleb nõustuda kohaliku omavalitsuse viitega, et naabusõiguseid reguleerib asjaõigusseadus. Asjaõigusseaduse § 143 lõige 1 sätestab, et kinnisasja omanikul ei ole õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojust, müra, põrutuste ja muude seesuguste teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist oma kinnisasjale, kui see ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja

kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Mõjutuste tahtlik suunamine naaberkinnisasjale on keelatud.

1.4 Piirinaabrid leiavad, et detailplaneering läheb vastuollu üldplaneeringuga ka täisehituse protsendi osas, kuna ÜP seletuskirja p 4.5 kohaselt „üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel võib krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%, tootmis- ja ärihoonete korral reeglina kuni 40%.” Piirinaabrid leiavad, et nimetatud maakasutustingimus ei tähenda seda, et erandina üksikelamute vahele ärihoone planeerimisel võib lähtuda 40%lisest täisehitusprotsendist. Pere- ja ridaelamumaale ettenähtud täisehitusprotsent võib maksimaalselt olla 25% ja seda ka juhul, kui kinnistul on 35% ärimaa sihtotstarve. Kui elamu omanik soovib oma rehvitöökoja avada, peab see mahtuma 25%lise täisehitusprotsendi sisse. Teisiti ei ole võimalik üldplaneeringu tingimust tõlgendada.

Saue Vallavalitsus vastas, et üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et elamualadel võib olla kinnistul täisehituse protsent kuni 25%, äri- ja tootmismaadel kuni 40%. Pärnu mnt 495 kinnistu maasihtotstarbeks määratakse detailplaneeringu alusel 100% ärimaa ning määratud on detailplaneeringu alusel täisehituse protsendiks kuni 40%, mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega. Antud nõudes ei ole tegemist tõlgendamisega, vaid on kindlalt määratud nõudega. Kui lubatud täisehitusprotsendist taotletakse suuremat protsenti, siis toimub erandi tegemine Saue Vallavalitsuse (õigusaktis sätestatud juhul Saue Vallavolikogu) igakordse otsustuse alusel, st lubamise/mittelubamise üle otsustab Saue Vallavolikogu. Nii taotlus, kui ka volikogu otsus peab olema põhjendatud.

Järelevalve teostaja hinnangul on kohalik omavalitsus detailplaneeringu üldplaneeringuga vastavust põhjendanud juba piirinaabrite vastuväidete esimesele punktile 19.07.2018 kirjaga vastates. Pärnu mnt 495 kinnistu maasihtotstarbeks määratakse detailplaneeringu alusel 100% ärimaa ning määratud on planeeringu alusel täisehituse protsendiks kuni 40%, mis on kooskõlas üldplaneeringus toodud nõuetega.

1.5 Piirinaabrid leiavad, et detailplaneeringus kavandatud hoone kasutusotstarve võib kaasa tuua piirkonda õhusaaste ning reostuseohtu. Siin peetakse silmas nii kõrghaljastuse likvideerimisest tingitud õhusaaste levimise takistuse kadumist kui ka autotöökojas teostatavate tööde iseloomust tulenevat reostuse ohtu. Omaette tuleohtu kujutavad endast ka ladustatud rehvid.

Saue Vallavalitsus vastas, et planeeritav hoone ning piirded tuleb kavandada kinnistule sellisel kujul, et minimeeritakse müra planeeringualast põhjapoolle jäävatele elamukruntidele. Rehvide ladustamine võib toimuda siseruumides või omal krundil visuaalselt varjatul kujul (nt varjualuses). Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks tootmistegevust ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke suurenemist. Vibratsiooni võib esineda olemasoleva hoone lammutamisel ning planeeritava hoone ehitamisel, samuti on jäätmetekke seotud peamiselt ehitustöödega. Planeeritav hoone rajatakse vastavalt ehitusprojektile, mis peab vastama seadustest tulenevatele nõuetele.

Järelevalve teostaja hinnangul on detailplaneeringu koostamisel võimalikke kavandatud tegevusest tulenevaid riske piisavalt hinnatud ning kohalikul omavalitsusel on olnud piisavalt informatsiooni, et langetada kaalutletud otsus.

1.6 Piirinaabrid leiavad, et elukeskkonna terav muutus, mille tooks kaasa detailplaneeringu elluviimine, vähendab oluliselt piirkonna elamumaade turuväärtust ja likviidsust ning veelgi enam emotsionaalset väärtust. Nad leiavad, et kinnistu katastriüksuse sihtotstarve ei määra

konkreetses hoone kasutusotstarvet ning seega ei ole garanteeritud, et sinna ei rajata hoonet, mille kasutamisel on tekivad suuremad häiringud, kui detailplaneeringus kavandatud. Keset elamupiirkonda rajatav rehvi vahetusteenindus muudaks piirinaabrite hinnangul piirkonda tundmatuseks ja põhjustaks nii emotsionaalset kui ka majanduslikku kahju piirnevate kruntide omanikele.

Saue Vallavalitsus selgitas, et väär on arusaam, nagu võimaldaks määratav ärimaa sihtotstarve laiendada äritegevust mistahes valdkonda. Detailplaneeringus on määratud põhimõte, et vallavalitsus väljastab ehitusloa ainult kehtestatud detailplaneeringu alusel. Kui maaomanikul on soov kinnistule rajada muu otstarbega ärihoone, mis ei ole sobilik antud piirkonda, siis on vallavalitsusel õigus keelduda. Pärnu mnt 495 kinnistu ei jää elamurajooni keskele vaid suure liiklusega Pärnu mnt teetrassi kõrvale. Tegemist on suhteliselt mürarohke asukohaga. Saue Vallavalitsusele jääb selgusetuks, kuidas väheneb kinnistute väärtus ja millega seda põhjendatakse. Vallavalitsus toetab elanikele suunatud kaubandus- ja teenindusasutuste teket elamualade lähedusse, kui planeeritava ettevõtte ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas ei tekita olulist keskkonnamõju ning ei eraldava ebameeldivat lõhna või saasteaineid või ei tekita tavapärasest suuremat müra naabruses paiknevatele kinnistutele. Kohaliku omavalitsuse hinnangul ei ole piirinaabrite esitatud vastuväited detailplaneeringule põhjendatud.

Järelevalve teostaja hinnangul on kohalik omavalitsus vastuväiteid esitanud isikutele selgitanud, millistel tingimustel on Pärnu mnt 495 kinnistut võimalik hoonestada. Samuti on kohalik omavalitsus kinnitanud, et detailplaneeringus kavandatud seostatavad täiendavad riskid on maandatud, kuna antud kinnistu hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda kehtestatud detailplaneeringust. Naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht omanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Rahandusministeeriumi järelevalve pädevusse kuulub planeeringulahenduse seadustele ja teistele õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus.

2. Kivistiku tn 1, Kivistiku tn 3A, Kivistiku tn 3B, Kivistiku 4, Kivistiku 5, Kivistiku 6-1, Kivistiku 6-2 ja Kivistiku 8 kinnistute omanike (edaspidi Kivistiku tn elanikud) eraldi esitatud vastuväide:

2.1 Kivistiku tänava elanikud soovisid teada, miks ei ole Pärnu mnt 495 kinnistu omaniku ja Saue Vallavalitsuse vahel sõlmitud halduslepingus ja eelkokkuleppes sätestatud, et Pärnu mnt 495 kinnistule toimub juurdepääs ainult Seljaku tänavalt ning Kivistiku tänavalt juurdepääsu ei rajata. Ühtlasi palusid Kivistiku tn elanikud jätta Pärnu mnt 495 kinnistu detailplaneering kehtestamata.

Saue Vallavalitsus vastas, et valla ja arendaja vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta. Halduslepingu ja eelkokkuleppe eesmärk ei ole reguleerida konkreetseid juurdepääsu küsimusi vaid rahaliste kohustuste jaotust. Kivistiku tn elanike poolt viidatud tingimust reguleerib detailplaneeringu enda dokument, mis on kehtestamise korral arendajale täitmiseks kohustuslik.

Kohalik omavalitsus selgitas, et tingimus juurdepääsu kavandamisest on fikseeritud detailplaneeringu põhijoonisel (näidatud tingimärgiga, et juurdepääsud Pärnu mnt 495 kinnistule on kavandatud Seljaku tänavalt) ning detailplaneeringu seletuskirja punktis 6.3.2 "Juurdepääs" ning on märgitud järgmist: Planeeringuala piirneb põhja-idasuunal hoonestatud elamumaa kinnistutega ja detailplaneeringu lahendusega on kinnistu peale- ja mahasõidud

kavandatud ainult kinnistu lõunapoolselt juurdepääsuteelt (Seljaku tänavalt). Kohalik omavalitsus lisab, et kuna planeeringu lahendus näeb ette Pärnu mnt 495 kinnistu põhja-idasuunalisel küljel (Kivistiku tänava poolisel alal) müratõkkesina rajamist, siis ei ole kuidagi võimalik Kivistiku tänavalt juurdepääsu tagada. Samuti on juurdepääsu tagamise tingimus ära fikseeritud detailplaneeringu algatamise ja vastuvõtmise korraldustes.

Saue Vallavalitsuse hinnangul ei ole Kivistiku tn elanike poolt esitatud vastuväide põhjendatud. Järelevalve teostaja nõustub kohaliku omavalitsuse põhjendustega. See, et lepingus ei ole fikseeritud nõuet, et Pärnu mnt 495 kinnistule juurdepääs kavandatakse Seljaku tänavalt, mis on ära fikseeritud detailplaneeringu seletuskirjas ja joonisel, ei ole põhjendus planeeringu kehtestamata jätmiseks.

IV. Järelevalve teostaja kokkuvõte

Järelevalve teostaja asus oma kirjas seisukohale, et PlanS v.r § 3 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamine avalik ning antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest teavitatud planeerimisseaduses ette nähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid. 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. Planeeringumenetluse etappidest teavitamise ja avalikkuse kaasamise kord on sätestatud planeerimisseaduses.

Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks esitatud materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on vastavas ajalehes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Seega vastuväiteid esitanud isikud on olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud oma seisukohti planeeringu koostamise käigus ka väljendada, mida tõendab vastuväidete esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Vastuväiteid esitanud isikute vastuväidete arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. See tähendab, et vastuväiteid esitanud isikud on saanud detailplaneeringu koostamisel kasutada oma menetlusõigusi ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt üks planeerimise eesmärk.

PlanS v.r § 4 lõike 2 punkti 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna või valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama vastavalt seadusele huvitatud isikute huvide arvesse võtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse ja miljöösse sobivuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Rahandusministeeriumi järelevalve pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike subjektiivsete huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on asula säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist. Seega

lõplikuks otsuseks vastuväidete ja ettepanekute suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus vastuväidetele ja ettepanekutele.

Järelevalve teostaja asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud PlanS v.r §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering ei muuda kehtiva üldplaneeringu põhilahendust.

Käesoleval juhul on kohalik omavalitsus asunud seisukohale, et Laagri aleviku Pärnu mnt 495 kinnistule on sellise planeeringulahenduse ette nägemine põhjendatud ning saavutatud on erinevaid huve ja väärtusi tasakaalustav planeeringulahendus. Järelevalve teostaja hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks Rahandusministeeriumil järelevalvemenetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS v.r § 23 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele.

Siinjuures juhtis järelevalve teostaja kohaliku omavalitsuse tähelepanu Riigikohtu seisukohale, mille kohaselt on planeeringute kui ulatusliku kaalutusruumiga otsuste puhul motiveerimisel suur tähtsus. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. Haldusmenetluse seaduse § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks. Korrektnete viide peab informeerima, kus ja kuidas saab motiividega tutvuda ning mahukamale materjalile viitamisel peab olema ka piisavalt täpne, et isik mõistaks, milline osa dokumentidest kujutab endast haldusakti motivatsiooni¹. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus. Järelevalve teostaja palub kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Lähtudes riigihalduse ministri pädevuse piiridest ja võttes aluseks EhSRS § 111 lõike 3 ja PlanS v.r § 23 lõike 6 andis järelevalve teostaja oma heakskiidu Laagri aleviku Pärnu mnt 495 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule ning tagastas planeeringu Saue Vallavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks. Järelevalve teostaja juhtis tähelepanu, et ministri heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on haldusmenetluse seaduse § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga. Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib planeerimisseaduse § 141.

V. Saue Vallavalitsuse seisukoht

Eeltoodut hinnates ja kaalutlusest lähtudes, asus Saue Vallavalitsus seisukohale, et Pärnu mnt 495 kinnistule ärihoone püstitamise lubamine on põhjendatud ja üldplaneeringu kohane. Pärnu mnt 495 kinnistu asub Laagri keskuses tiheasustusalal, mistõttu tuleb arvestada elukeskkonna muutumise võimalikkusega. Ka Riigikohtu Halduskolleegium on oma 13. juuni 2003. aasta otsuses nr 3-3-1-42-03 asunud seisukohale, et tiheasustusalale ehitamisel on tavaline, et omavahel pörkuvad naaberkiinnistute omanike õigused ja huvid. Naabrite

omandiõigused ei ole piiramatud. Naabrid peavad taluma hoonete rajamist, mis on lubatud üldplaneeringuga ja on ka muidu õiguspärased. Tiheasustusega alal elav isik ei saa põhjendatult loota ega eeldada, et naaberkinnistu jääb hoonestamata ning et tema vaadet aknast ei piirata. Seega kui isik valib elukohaks linna või muu tiheasustusega asula, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema privaatsusega, tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga, väiksema insolatsiooniga.

Naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht omanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Nii ei saa kinnisasja omanik üldjuhul takistada naaberkinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast, kui see on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusesse ning on ka muidu õiguspärane. Samas peavad omanikud siiski vastastikku arvestama üksteise õigustega ulatuses, mis on vajalik teiste omanike õiguste teostamiseks.

Tiheasustusalale ehitamisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid. On paratamatu, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine ei pruugi meeldida naabritele, kes on huvitatud oma senise elukeskkonna säilitamisest. Detailplaneeringu kehtestamisel ei saa aga olla takistuseks igasugune naabri elukeskkonna muutumine. Naabrite omandiõigused ei ole piiramatud. Kui isik valib elukohaks linna või muu tiheasustusega asula, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema privaatsusega, tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga, väiksema insolatsiooniga. Kinnisvara omanik ei saa eeldada, et tema kinnisvara kasutamine kaalub igal juhul üles naaberkinnistu omaniku sarnase huvi või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad. On paratamatu, et ühe kinnisasja kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki kasutamisel. Sellest tingituna ei kaitse naabusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset ning naabusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel.

Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kes peab lisaks naabusõigustele arvestama ka teiste seadustest tulenevate normidega, aga ka üldplaneeringu, vaadeldava piirkonna tervikmiljöoga ja planeeringuala kontaktvööndisse jäävate hoonete ehitusmahtudega. See tähendab, et kui planeering ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Tiheasustusalale ehitamisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid. On paratamatu, et ühe kinnisasja intensiivne kasutamine ei pruugi meeldida naabritele, kes on huvitatud oma senise elukeskkonna säilitamisest. Detailplaneeringu kehtestamisel ei saa aga olla takistuseks igasugune naabri elukeskkonna muutumine. Naabrite omandiõigused ei ole piiramatud. Kui isik valib elukohaks linna või muu tiheasustusega asula, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema privaatsusega, tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga, väiksema isolatsiooniga. Kinnisvara omanik ei saa eeldada, et tema kinnisvara kasutamine kaalub igal juhul üles naaberkinnistu omaniku sarnase huvi või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohad. On paratamatu, et ühe kinnisasja kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki kasutamisel. Naaberkinnistu omanikul on samasugused omandiõigused, seega võib ehitusõiguse piiramine riivata naabri omandiõigusi. Sellest tingituna ei kaitse naabusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset ning naabusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel.

Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringutekomisjon on andnud oma heakskiidu kinnistule ärihoone rehvivahetuse teeninduskeskuse püstitamiseks. Detailplaneeringu kehtestamine ja maasihtotstarbe muutmine ärimaaks ei anna maaomanikele õigust kinnistule muu kasutusotstarbega ärihoone püstitamiseks, mille kohta ei ole Saue

Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringutekomisjon seisukohta andnud. Kuna kinnistu asub elamualade läheduses, siis pole kinnistule lubatud püstada keskkonda saastavaid ja müra tekitavaid tegevusi. Sellise tegevuse alustamiseks tuleb lisaks taotleda vastav keskkonnaluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine (KMH). Kui vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlused, siis vastavalt seadusele peab vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Ehitusõigus OÜ, töö nr 07DP-2013) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, kuni 30. juunini 2015. aastal kehtinud planeerimisseaduse § 24 lõike 3 § 25 lõiked 4 ja 5 ja lõige 7 punktid 1 ja 4, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue valla ja Pärnu mnt 495 kinnistu omaniku vahel 30. aprillil 2018. aastal sõlmitud halduslepingu detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkõikuleppe detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Pärnu mnt 495 kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga muuta kinnistu sihtotstarve ärimaaks 100% ning määratakse ehitusõigus ühe 2-korruselise ärihoone püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus (Ehitusõigus OÜ, töö nr 07DP-2013).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil või teda asendaval isikul teatada tähtkirjaga detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul planeeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates isikule, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud.
4. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär