



Hr Andres Laisk
Saue Vallavalitsus
info@sauevald.ee

Teie 17.12.2018 nr 5-5/2127-12
Meie 29.05.2019 nr 14-11/9642-6

Laagri alevik Pärnu mnt 495 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Saue Vallavalitsus (edaspidi ka kohalik omavalitsus) esitas 17.12.2018 kirjaga nr 5-5/2127-12 Laagri aleviku Pärnu mnt 495 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) 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.

Vastavalt PlanS v.r § 23 lõikele 3 on järelevalve teostaja pädevuses detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine, samuti detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha esitamine vastuväidete kohta, kui planeeringu koostamisel vastuväiteid ei arvestatud.

Detailplaneering algatati Saue Vallavalitsuse 23.09.2014 korraldusega nr 720. Planeeritav maa-ala suurusega ca 0,68 ha asub Saue vallas Laagri alevikus. Planeeritavale alale jääb Pärnu mnt 495 kinnistu. Planeeritav ala külgneb nii Tallinn-Pärnu-Ikla maantee kui Seljaku tänavaga. Ala asub Saue valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal, kus juhtotstarbeks on pere- ja ridaelamumaa. Lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering kuni 35% ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks). Planeeringualast põhja-idasuunas asuvad hoonestatud elamumaad, mistõttu elamualade lähedusse pole lubatud kavandada keskkonda saastavaid ja müra tekitavaid tegevusi. Lubatud on sellised äritegevused, mille võimalik negatiivne mõju (müra, vibratsioon jms) ei ulatu väljapoole krundipiire.

Detailplaneering on menetletud kehtiva Saue valla üldplaneeringu kohasena. Detailplaneeringu eesmärgiks on Pärnu mnt 495 kinnistu sihtotstarve muuta 100% ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise ja maapinnast kuni 9 m kõrguse katuseharjaga ärihoone püstitamiseks.

Detailplaneering võeti vastu Saue Vallavalitsuse 16.05.2018 korraldusega nr 592. Vastavasisuline teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 30.05.2018, ajalehe Saue Valdur 2018. aasta mainumbris ja Saue valla veebilehel. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 11.06.2018 – 24.06.2018. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati puudutatud ja huvitatud isikuid Saue Vallavalitsuse 24.05.2018 kirjadega nr 5-5/2127-2...7.

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 tõid 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 juurdepääs 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.

Tulenevalt PlanS v.r § 23 lõike 3 punktist 5 korraldas Rahandusministeeriumi Harju talitus 07.02.2019 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.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud kirjalikes vastuväidetes olid toodud ka punktid, mis viitasid detailplaneeringu vastuolule kehtiva Saue valla üldplaneeringuga. Vastuväiteid esitanud isikud on viidanud, et kehtiva Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusallas, Nõlvaku elurajoonis, kus maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud pere- ja ridaelamumaa. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 4.4 on toodud uue hoonestuse tiheasustusega alale rajamise tingimuste seas: „mitme krundi kavandamisel peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast“ ning „üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaa ehitamisel võib krundi täisehitamise protsent olla kuni 25%, tootmis- ja ärihoonete korral reeglina kuni 40%“. Käesoleval juhul planeeritakse ühte kinnistut, millele nähakse juhtotstarbeks 100% ärimaa ning täisehituse protsendiks kuni 40 %.

Ka järelevalve teostaja leiab, et kehtiva Saue valla üldplaneeringu sõnastuses pole üheselt välja toodud võimalust, et üldplaneeringus määratud juhtotstarbe muutmist saaks kavandada kinnistuid ükshaaval planeerides. Üldplaneeringu tekst sisaldab mõtet, et üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbele saab määrata erinevaid sihtotstarbeid mitut kinnistut hõlmava ala planeerimisel.

Saue valla üldplaneeringut tõlgendades on vaja lähtuda nii grammatilisest kui ka süstemaatilise tõlgendusest – tuleb lähtuda sellest, kuidas õigusmõistet on teistes õigusaktides ja planeerimispraktikas tõlgendatud. Sellest tulenevalt palus järelevalve teostaja 27.02.2019 esitada kohalikul omavalitsusel täiendavad selgitused, kas ja kuidas koostatav Pärnu mnt 495 kinnistu ja lähiala detailplaneering järgib kehtivat Saue valla üldplaneeringut.

Kohalik omavalitsus esitas selgitused detailplaneeringu üldplaneeringule vastavuse osas Rahandusministeeriumile oma 26.04.2019 kirjaga nr 5-5/2127-17. Selles on kohalik omavalitsus täiendavalt selgitanud üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise põhimõtteid. Üldplaneeringus on välja toodud, et erinevate maakasutusfunktsioonide ranget eraldamist tuleb vältida, et vähendada valglinnastumisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid. Selleks kavandatakse elamualadele osaliselt erinevaid maakasutusfunktsioone, mida lubab Saue valla üldplaneering. Ka ühe kinnistu kaupa juhtotstarbest erineva funktsiooniga maa-alade

kavandamine asumisse ei ole seega kohaliku omavalitsuse hinnangul vastuolus üldplaneeringus kirja pandud põhimõtetega.

Alljärgnevalt annab järelevalve teostaja oma 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 tiheasustusallas, 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 kvartalisse planeerida äri- tootmismaa kasutusotstarbega krunti.

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 ärifunktsioon elamumaale kavandada, on selle eelduseks kinnipidamine muudest üldplaneeringuga ettenähtud maakasutustingimustest.

Saue Vallavalitsus selgitas oma vastuses vastuväiteid esitanud isikutele, et Saue valla 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 kaasnevaid negatiivseid 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 Saue valla üldplaneering. Ettevõtlus, mis tegeleb teenuste pakkumisega, kavandatakse reeglina elamualade lähedusse, mitte keskustest väljaspoole või hajaasustualadele.

Saue valla 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 valla üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarbeks määratud äri- ja tootmismaa ning kuhu on võimalik rajada toomishooneid, eriti tööstushooned, mis võivad tekitada tavapärasest suuremat müra ja vibratsiooni jne. Üksikute ärihoonete puhul, mille alla kuuluvad eelkõige kaubandus-, toitlustus- ja muud teenindustevõtted ning büroohooned, antud nõuet ei rakendata.

Planeeringuga 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 naaberkinnistutel paiknevad hooned on kaugemal kui 8,0 m. Seljaku tänava poolsele kinnistu piiril kauguse määramisel on arvestatud autode liikumisalaga, samuti kinnistule maha- ja pealesõiduga.

Saue Vallavalitsus selgitas, et detailplaneeringu algatamisel lähtuti Saue valla 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 kaasnevat negatiivset 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. Liiklusemüra 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 Saue valla kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise 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 Saue valla 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.

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.

- 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 (kõögiviljade 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. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt (4.5) sätestab, et uute hoonete projekteerimisel, kui ka olemasolevate hoonete laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tiheasustusega alal, tuleb lähtuda konkreetsetes piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärast.

Insolatsiooni käsitleb standard EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“. 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 kavandatud hoone ehitusala ja kõrgus. Kohalik omavalitsus on põhjendanud, et kavandatud 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. Otseste päikesevalguse hulka väljaspool eluruume ei ole õigusaktide ega normidega reguleeritud. Tiheasustuses on paratamatu, et tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga kaasneb ka väiksem insolatsiooni. Ebaproportsionaalne oleks, kui varjavate mõjutuste põhjendusel keelataks hoonestatava maa omanikul rajada ehitist, mis on kooskõlas reguleerivate normide ja nõuetega.

- 1.3 Piirinaabrid märgivad, et Akukon OY mürauringust võib järeldada, et müra naaberkinnistul 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 kinnistul. Täna kaitseb piirinaabrite hinnangul liikluse müra eest naaberkinnistuid ka Pärnu mnt 495 kinnistu kõrghaljastus, mille kõrvaldamine on detailplaneeringus ette nähtud.

Saue Vallavalitsus tõi oma vastuses välja, et Pärnu mnt 495 kinnistu ümbruskonnas koosneb hoonestus nii elamutest kui äri- ja tootmishoonetest. Liikluse müra olukorra välja

selgitamiseks on käsitletaval 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 naaberkinnistuid 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 jäävatele elamute kaitseks. Kinnistul paikneval olemasoleval elamuhoonel sellist müraleevendavat mõju ei ole. Planeeritava hoone sees tekkiva tööstusmüra levikut Pärnu mnt 495 naaberkinnistutel paiknevate hoonete suunas tõkestavad planeeritava hoone välisseinad. Välisseinte täpsem lahendus esitatakse planeeritava hoone ehitusprojektis.

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 planeeringuga kavandatav tegevus ning soovitud. Planeeringu 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 kinnistule 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 kinnistul.

Järelevalve teostaja hinnangul on kohalik omavalitsus müraga seonduvat piisavalt kaalunud ning oma kaalutlusi ka põhjendanud. Mis puutub võimalikku kinnistult lähtuvat müra, siis tuleb nõustuda kohaliku omavalitsuse viitega, et naabrusõiguseid reguleerib asjaõigusseadus. Asjaõigusseaduse § 143 lõige 1 sätestab, et kinnisasja omanikul ei ole õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojuse, 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 aiamaa 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 Saue valla 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 planeeringu 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 Saue valla 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 põhjapoole 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 konkreetse 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 tundmatuseni 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 kavandatuga 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 eelkokkulepe 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.

Kokkuvõte

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 miljösse 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 Saue valla 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 juhin kohaliku omavalitsuse tähelepanu Riigikohtu seisukohale, mille kohaselt on planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga 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 käigus².

Palun kohalikul omavalitsusel Laagri aleviku Pärnu mnt 495 kinnistu ja lähiala 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 annan oma heakskiidu Laagri aleviku Pärnu mnt 495 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Juhin 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.³

¹ RKHKo 3-3-1-39-07

² RKHKo 3-3-1-37-04

³ RKHKo 3-3-1-12-07

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenoostumisel 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 PlanS § 141.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Aab
riigihalduse minister

Alan Rood 715 5805
Alan.Rood@fin.ee

Lisaadressaadid:
Advikaadibüroo Hedman Partners
Indrek Hirvlaan
Triin Hirvlaan
Mare Ranna
Hanno Muga

Liis Veersalu
Janek Kõrs
Tõnu Puuorg
Terje Parve
Elma Muuk
Heino Möldre
Sirje Urviste
Raigo Urviste
Jaanus Möldre
Johann Möldre
Leili Nõmmela
Ivar Põldvee
Peep Põldvee
Kristian Sülluste
Kati Aus
Eugen Muga
Helmuth Muuga
Kersti Põldvee