



SAUE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Laagri alevik

25. jaanuar 2018 nr 8

Saue Vallavalitsuse 10. juuli 2007. aasta korraldusega nr 540 kehtestatud Koppelmaa küla Tuhaküla I kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Pohla tee 7 kinnistu osas

Koppelmaa küla Pohla tee 7 (72703:002:0296, suurusega 11 945 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistu omanik esitas Saue Vallavalitsusele taotluse, mille kohaselt soovib tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 10. juuli 2007. aasta korraldusega nr 540 kehtestatud Koppelmaa küla Tuhaküla I kinnistu detailplaneeringu Pohla tee 7 kinnistu osas.

Pohla tee 7 kinnistu jääb Saue Vallavalitsuse 10. juuli 2007. aasta korraldusega nr 540 kehtestatud Koppelmaa küla Tuhaküla I kinnistu detailplaneeringu koosseisu. Detailplaneering näeb maa-ala jagamist 14 krundiks, millest 10 krunti (suurustega 1,0-1,4 ha) on kavandatud üksikelamute rajamiseks, 3 transpordimaa krunti ja 1 üldkasutatava maa krunt. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud, st viiele elamule on väljastatud ehitusload hoonete rajamiseks. Veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud kehtestatud detailplaneeringuga alusel lahendada puurkaevude ja kogumismahutite baasil. Juurdepääsutee planeeringualale on valla omandis. Planeeringuala suuruseks on ca 13 ha.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asuvad kinnistud hajaasustusalal ning piirnevad Voore teega. Planeeringuala ei jää Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava (2016-2027) kohaselt ühisveevärgiga kaetava ala sisse. Pohla tee 7 kinnistule on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks, hoonealuse pinnaga kuni 350 m². Planeeringuga on määratud ära hoonetusala asukoht.

Pohla tee 7 kinnistu omanik soovib saada kinnistule uut ehitusõigust projekteerimistingimuste alusel, mille kohaselt soovib suurendada ja nihutada kinnistul hoonetusala suurust ja asukohta rohkem kui 10% võrreldes detailplaneeringu lahendusega.

Planeeringuga on ette nähtud kanalisatsioon lahendada reoveemahuti baasil. Maaomanik soovib võimalust reoveelahendust krundipõhise biopuhasti baasil, põhjendades seda reovee väljaveo hindade märgatava tõusuga, mis on seotud ka purgimiskoha kaugusega planeeringualast. Kinnistu suurus on 11 945 m² ja sellega oleks tõenäoliselt võimalik tagada riikliku määruse nõuded lokaalse puurkaevu sanitaarala ja biopuhasti kujadele.

Ehitusseadustiku¹ § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt on võimalik muuta hoonetusala tingimusi, sealhulgas hoonetusala suurendada, vähendada, keerata või nihutada, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest ja punkti 3 kohaselt on võimalik kõrgust muuta, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest ning punkti 4 kohaselt on võimalik täpsustada arhitektuurilisi tingimusi.

Soovitud lahendus ületab tunduvalt ehitusseadustikuga lubatud 10% piiri. Enne projekteerimistingimuste väljastamist tuleb tunnistada detailplaneering Pohla tee 7 kinnistu osas kehtetuks.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt peab ehitusõiguse saamiseks üksikelamu rajamiseks hajaasustusega alal kinnistu suurus olema vähemalt 1,0 ha. Voore tee 7 kinnistu suurus on 1,1 ha, mille suurus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

Ehitusseadustiku¹ kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Planeerimisseaduse kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovib kinnistu omanik planeeringu elluviimisest kehtestatud kujul osaliselt loobuda.

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 5 ja 6, Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 3 punkti 1 alusel ning arvestades Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 10. jaanuaril 2018. aasta koosolekul võetud seisukohta ning Pohla tee 7 kinnistu omaniku taotlust.

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 10. juuli 2007. aasta korraldusega nr 540 kehtestatud Koppelmaa küla Tuhaküla I kinnistu detailplaneering Pohla tee 7 (72703:002:0296) kinnistu osas (koostaja Spa Plaza OÜ, töö nr 2/05).
2. Saue Vallavalitsusel määrata projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks Koppelmaa küla Pohla tee 7 kinnistul.
3. Lubada Pohla tee 7 elamukrundil kanalisatsioon lahendada biopuhasti baasil.
4. Saue Vallavalitsusel muuta peale projekteerimistingimuste määramist Pohla tee 7 kinnistu maasihtotstarve vastavalt kehtestatud detailplaneeringule elamumaaks 100%.
5. Planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul avaldada käesolev otsus ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur, Saue valla veebileheküljel ning Ametlikes Teadaannetes ning saata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse ära kiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
6. Otsuse peale võib esitada 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest vaide Saue Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Harry Pajundi

vallavolikogu esimees