



OTSUS

Valkla

21. juuni 2012 nr 58

Hüüru küla Jõeääre 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Hüüru küla Jõeääre 3 kinnistu (katastritunnus 72701:001:0181, suurusega 6 394 m²) detailplaneering on algatatud Saue Vallavolikogu 27. mai 2010 otsusega nr 029. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Vääna jõe kalda ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine, kinnistu sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ühe ühekorteriga väikeelamu ja abihoonete rajamiseks. Planeeritava väikeelamu lubatud kõrgus on kuni 9,0 m, abihoonetel 5,5 m. Planeeritava ala suurus on 0,64 ha. Kinnistu hakkab koosnema kahest katastriüksusest, millest väiksem 2 830 m² on elamumaa sihtotstarbega ning suurem 3 563 m², maatulundusmaa sihtotstarbega, kuhu ehitusõigust ei määrata.

Jõeääre 3 kinnistu asub alal, mille kohta on detailplaneering varem juba kehtestatud (Hüüru küla Jõeääre kinnistu detailplaneering, mis kehtestati Saue Vallavolikogu 23. detsembri 2002 otsusega nr 013). Ehitusõigust selle kehtiva detailplaneeringuga kõnealusele kinnistule ei määratud, küll aga anti naaberkinnistutele Jõeääre 2 ja 4 ehitusõigus kahe väikeelamu rajamiseks. Jõeääre kinnistu detailplaneering kehtestati enne Saue valla üldplaneeringu kehtestamist. Vastavalt siis kehtinud seadusandlusele on Jõeääre 2 ja 4 kinnistutel antud ehitusõigus väikeelamute rajamiseks Vääna jõe veepiirist 50 m kaugusele. Jõeääre 3 kinnistu asub Saue valla üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal. Kuna suurem osa kinnistust on kaetud Vääna jõe kaldal asuva metsaga, siis tulenevalt looduskaitseseadusest on Vääna jõe ehituskeeluvööndi ulatus sama, mis jõe piiranguvööndil ehk 100 m. Looduskaitseseaduse § 38 lõike 4 punkt 1¹ sätestab, et ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Selles sättes sisalduva mõiste all "varem väljakujunenud ehitusjoon" on silmas peetud ehitisi, mis on rajatud enne planeerimise regulatsiooni kehtestamist. See tähendab, et naaberkinnistutele, kus paiknevad hooned ja millele ei ole ette nähtud hoonestusala, tuleb ehitusjoon kavandada olemasoleva hoonestuse järgi. Ent kui kõrvalkinnistute osas on koostatud ja kehtestatud detailplaneering, siis on ehitusjoon naaberkinnistute hoonestusala piir. Jõeääre 2 ja 4 kinnistutele ei ole püstitatud õiguslikul alusel ehitisi, st Saue Vallavalitsus ei ole väljastatud ehituslube hoonete rajamiseks, mille alusel oleks võimalik defineerida looduskaitseseaduse § 38 lõike 4¹ mõistes ehitusjoont ning samuti ei moodustu seaduse mõistes ehitusjoon planeeringujoonisel kavandatud kuid elluviimata lahenduse alusel.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Vääna jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 50 meetrini vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul looduskaitseseaduse § 40 lõike 3

alusel. Looduskaitse seaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt esitas kohalik omavalitsus ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Keskkonnaamet oma 9.03.2012 kirjaga nr HJR 14-9/11/35665-4 andis nõusoleku Vääna jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks 50 meetrini põhijoonisel toodud ulatuses.

Detailplaneering on vastu võetud Saue Vallavolikogu 24.11.2011 otsusega nr 80. Avalik väljapanek toimus 10. aprillist kuni 8. maini 2012. Avalikul väljapaneku perioodil kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud. Saue Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 9.05.2012 kaaskirjaga nr 7-1/2378 Harju maavanemale, eesmärgiga saada heakskiit detailplaneeringu kehtestamiseks. Harju maavanem andis oma 28.05.2012 kirjaga nr 6-7/2386 detailplaneeringule heakskiidu ja tegi ettepaneku detailplaneering kehtestada. Detailplaneeringu menetlemine on toimunud vastavalt planeerimisseadusele, läbinud kõik etapid ja saanud vajalikud kooskõlastused.

Võttes aluseks "Planeerimisseaduse" § 24 lõiked 3 ja 5, § 25 lõiked 4 ja 5, Saue Vallavolikogu 25. mai 2006 määruse nr 7 "Saue valla ehitusmäärus" § 2 punkti 2 ja § 4 lõike 1, Saue Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Kehtestada Hüturu külas Jõeääre 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (detailplaneeringu koostaja Plesart Studio OÜ töö nr 04DP-2009), millega muudetakse osaliselt Saue valla üldplaneeringut. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Vääna jõe kalda ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine, kinnistu sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ühe ühekorteriga väikeelamu ja abihoonete rajamiseks.
2. Detailplaneeringu kehtestamisest teatada ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ning Saue valla veebilehel.
3. Saue Vallavalitsusel saata detailplaneeringu kehtestamise otsuse ärakiri ja kehtestatud detailplaneering maavanemale ning riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
4. Saue Vallavalitsusel kanda muudatus Saue valla üldplaneeringusse.
5. Käesoleva otsuse peale võib esitada 30 kalendripäeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest vaide Saue Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest



Eero Kaljuste
Saue Vallavolikogu aseesimees