



## Saue Vallavolikogu

OTSUS

Saue linn

30. mai 2024 nr 21

### **Saue Vallavalitsuse 27. juuli 2010. aasta korraldusega nr 438 kehtestatud Maidla küla Kopli kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Metsakopli katastriüksuse osas ja projekteerimistingimuste andmine**

Saue vallas Maidla külas asuv Kopli kinnistu detailplaneering kehtestati Saue Vallavalitsuse 27. juuli 2010. aasta korraldusega nr 438. Detailplaneeringu eesmärgiks oli olemasoleva Kopli kinnistu jagamine kaheks võrdseks kinnistuks, mille tulemusel moodustati Heinakopli ja Metsakopli katastriüksused. Planeeringu menetluse käigus jagati Heinakopli katastriüksus veel omakorda kaheks, kus ühele krundile (Õuekopli, 72704:003:0347) määrati ehitusõigus ühe üksikelamu ja selle juurde kuuluvate abihoonete ehitamiseks ning ülejäänud katastriüksus (Heinakopli, 72704:003:0349) jäeti jätkuvalt maatulundusmaaks, kuhu ehitusõigust ei määratud. Metsakopli katastriüksusel (72704:003:0348), mis asus osaliselt miljööväärtuslikul alal, säilis olemasolev olukord ning see jäeti maatulundusmaaks. Detailplaneeringu materjalidest selgub, et Metsakopli katastriüksusele ei määratud ehitustingimusi ning planeeringu põhijoonisel ei kajastatud Metsakopli katastriüksust kogu ulatuses. Põhijooniselt nähtub, et käsitletav ala on detailplaneeringus sisuliselt planeerimata jäänud. Lisaks on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud rohkem kui 13 aastat ning planeeringut ei ole täielikult ellu viidud. Sellest tulenevalt on katastriüksuse omanikud esitanud 23. märtsil 2024. aastal Saue Vallavalitsusele avalduse, milles soovivad algatada menetluse detailplaneeringu „Kopli kinnistu detailplaneering“ (töö nr 319 – 10 OÜ Maaplaneeringud) osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Metsakopli katastriüksuse osas.

Katastriüksuse omanikud soovivad Metsakopli (72704:003:0348, suurus 4,02 ha maatulundusmaa 100%) katastriüksust jagada ning saada kolm ehitusõigust üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Eeltoodust tulenevalt on algatatud avatud menetlus Kopli kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Metsakopli katastriüksuse osas, eesmärgiga jagada katastriüksus üheks transpordi- ja kolmeks elamumaa krundiks ning määrata ehitusõigus kolme üksikelamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks projekteerimistingimuste alusel.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõige 1 punkt 2 sätestab, et detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Lisaks määratleb PlanS § 140 lõige 2, et detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. PlanS § 140 lõike 6 alusel tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Saue valla üldplaneeringu alusel asub Metsakopli katastriüksus hajaasustusega alal, mis ei kuulu PlanS § 125 lõike 1 tähenduses detailplaneeringu koostamise kohustusega alade hulka, seetõttu oleks menetluslikult ebaefektiivne koostada uus nelja krundi detailplaneering kehtiva detailplaneeringu muutmiseks. Otstarbekam on Metsakopli katastriüksus jagada neljaks krundiks ja määrata ehitusõigus kolme ühepereelamu ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks projekteerimistingimustega. Saue valla üldplaneeringu punkt 4.3. sätestab, et hajaasustusega alal on reeglina lubatud kuni kolmest üksikelamust ja juurdekuuluvatest abihoonetest koosnevad hoonete grupid, kus gruppidevaheline kaugus õuemaade vahel mõõdetuna on vähemalt 100 m. Katastriüksus jääb miljööväärtusliku küla ja miljööväärtusliku maastiku alale. Lisaks läbib Metsakopli katastriüksust 11244 Kiisa-Maidla riigimaantee kaitsevöönd (30 m). Üldplaneeringust tulenevate piirangutega on projekteerimistingimustes arvestatud.

Kuna Metsakopli katastriüksust soovitakse jagada üheks transpordimaa ja kolmeks elamumaa krundiks, on arendaja kohustatud omal kulul projekteerima ja välja ehitama 11244 Kiisa-Maidla teelt (72704:003:0105) juurdepääsutee kavandatavate elamuteni kahekordselt (graniitkillustikuga fr 8-12 ja fr 4/8) kuumpinnatud kattega. Projekteerimistingimustega kavandatud transpordimaa katastriüksus antakse tasuta üle vallale.

Arvestades Metsakopli katastriüksusele kolme ühepereelamu ja nende juurde kuuluvate abihoonete sobivust piirkonda, asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi ning asjaolu, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega avaliku huviga ning on kooskõlas üldplaneeringus määratud tingimustega, leidis vallavalitsus, et Metsakopli katastriüksuse jagamine ning kolme ühepereelamu ja abihoonete rajamine on võimalik ning kooskõlas eeltoodud kaalutlustega, millest tulenevalt otsustas Saue Vallavalitsus otstarbekuse ja õigusliku terviklikkuse huvides eelnõud liita ühte haldusakti ning anda välja ka projekteerimistingimused Saue Vallavolikogu otsusega.

Detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist ja projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena, eelnõu osas toimus seadusjärgne kooskõlastamine ajavahemikul 11. aprill kuni 10. mai 2024. Puudutatud isikutele ja asutustele saadeti teavitus võimalusest eelnõu osas arvamust avaldada 11. aprill 2024. Piirinaabreid teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 10. maiks 2024, siis eeldab Saue Vallavalitsus, et nõustutakse käesoleva Kopli kinnistu detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega Metsakopli katastriüksuse osas ja projekteerimistingimuste määramisega Metsakopli katastriüksusel.

Transpordiamet kooskõlastas 02.05.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/6207-2 Kopli kinnistu detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu Metsakopli katastriüksuse osas, kuid lähtuvalt ehitusseadustiku § 70 lg 3 ja § 99 lg 3 kooskõlastati Metsakopli katastriüksuse projekteerimistingimuste eelnõu osa tingimused, et arvestatakse Transpordiameti märkustega (02.05.2024 kiri nr 7.2-2/24/6207-2 projekteerimistingimustele lisatud ja on selle lahutamatu lisa).

Päästeamet märkis 14.05.2024 saadetud kirjas nr 7.2-3.1/2113-3, et neil puuduvad ettepanekud Kopli kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsusele.

Regionaal- ja põllumajandusministeerium saatis 16.05.2024 vastuskirjas nr 14-3/1899-1, milles palus otsuse eelnõud korrigeerida Metsakopli maaüksuse ehitusõiguse osas. Regionaal- ja põllumajandusministeerium leidis, et Kopli kinnistu detailplaneeringuga on Metsakopli maaüksusele planeeritud maatulundusmaa sihtotstarve ning ehitusõiguse tabeli kohaselt

määratud, et maaüksusel puudub hoonete ehitamise õigus. Veel paluti hinnata ja kaalutleda kavandatava ehitustegevuse mõju naaberkinnisasjadele tulenevalt asjaolust, et Metsakopli maaüksusele ei ole Kopli kinnistu detailplaneeringuga varasemalt ehitusõigust ette nähtud, kuid see soovitakse edaspidi projekteerimistingimustega anda.

Saue Vallavalitsuse hinnangul ei kaasne kavandatava ehitustegevusega mõju naaberkinnisasjadele. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.3. alusel on hajaasustusega alal reeglina lubatud kuni kolmest üksikelamust ja juurdekuuluvatest abihoonetest koosnevad hoonete grupid, kus gruppidevaheline kaugus õuemaade vahel mõõdetuna on vähemalt 100 m. Planeeritavad ühepereelamud hakkavad paiknema naaberkinnistute hoonetest vähemalt 100 m kaugusel.

Riigimetsa majandamise keskus jättis 11.04.2024 saadetud kirjale nr 5-1/3/2024-3 vastamata, millest tulenevalt võib järeldada, et neil ei olnud eelnõu osas vastuväiteid ega märkusi.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 ning lõiked 2 ja 6, haldusmenetluse seaduse § 64, § 68 lõike 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 3 punkti 1 ja § 7 punkti 1, Ehitusseadustiku<sup>1</sup> § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 punktide 1-3, § 28 lõike 1, § 33 lõike 1 ning arvestades maaomaniku 21. veebruaril 2024. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/01570, Saue Vallavolikogu

#### **otsustab:**

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 27. juuli 2010. aasta korraldusega nr 438 kehtestatud Kopli kinnistu detailplaneering Metsakopli katastriüksuse osas.
2. Anda projekteerimistingimused Maidla külas Metsakopli katastriüksusel (katastritunnus: 72704:003:0348, suurus 4,02 ha, maatulundusmaa 100%) kolme üksikelamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamiseks vastavalt otsuse lisale.
3. Projekteerimistingimused kehtivad kuni 30. mai 2029.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul avaldada käesolev otsus ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur, Saue valla veebileheküljel ning Ametlikes Teadaannetes ning saata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
5. 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.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Eero Kaljuste

vallavolikogu aseesimees