



## Saue Vallavolikogu

OTSUS

Saue linn

30. jaanuar 2025 nr 3

### **Saue Vallavalitsuse 1. detsember 2015 aasta korraldusega nr 928 kehtestatud Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Luigelille tn 8 katastriüksuse osas**

Alliku küla Luigelille tn 8 katastriüksus jääb Saue Vallavalitsuse 1. detsember 2015. aasta korraldusega nr 928 kehtestatud Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koosseisu. Detailplaneeringu eesmärgiks oli muuta osaliselt kehtiva detailplaneeringuga (Koru I, Koru V, Koru IV ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering, kehtestatud 28. jaanuar 2010. aasta korraldusega nr 3) määratud kinnistute sihtotstarvet, piire ning täpsustada ja täiendada ehitusõigust äri-, sotsiaal- ja ärimaa sihtotstarbega kruntide osas. Detailplaneeringuga krunditi osa Koru kinnistust ümber ja määrati ehitusõigus elurajooni rajamiseks. Kokku moodustati 197 krunti: 159 üksikelamu krunti, 9 ridaelamu krunti, 1 ühiskondlike hoonete maa krunt, 1 ärimaa krunt, 4 maatulundusmaa sh 1 tootmis-maatulundusmaa krunti ja 23 transpordimaa krunti. Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgi on Luigelille tn 8 (72701:001:1696) elamumaa krunt (detailplaneeringu põhijoonisel pos nr 130).

Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on Luigelille tn 8 katastriüksusele lubatud ehitada üks üksikelamu ja kaks abihoonet, ehitusealuse pinnaga 350 m<sup>2</sup>, kuid kinnistu omanike sõnul on sinna püstitatud üks üksikelamu ja abihoone ehitisealuse pinnaga 357,9 m<sup>2</sup>. Kinnistu omanike väitel on ehitaja eksituse tõttu hoonete ehitisealune pind 8 m<sup>2</sup> suurem kehtiva detailplaneeringuga sätestatust. Ehitisregistri andmetel on Luigelille tn 8 katastriüksusel olemas ehitisluba (08.04.2022, nr 2212271/10465) üksikelamu püstitamiseks, kuid abihoone kohta ehitisregistris andmed puuduvad. Elamu ehitisealuseks pinnaks ehitisregistri andmetel on 316,1 m<sup>2</sup>. Püstitatud abihoone on alla 60 m<sup>2</sup> ja 5 m kõrgune. Ehitusseadustiku lisa 1 alusel on sellise hoone püstitamiseks vaja esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt. Ehitusteatise kohustusliku hoone püstitamiseks ei ole vaja koostada detailplaneeringut ega taotleda projekteerimistingimusi.

Alliku küla Luigelille tn 8 (72701:001:1696) kinnistu omanikud esitasid taotluse (04.12.2024) detailplaneeringu „Alliku küla Kopli kinnistu ja lähiala detailplaneering“ (töö nr 14094 K-Projekt AS) osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Luigelille tn 8 katastriüksuse osas, kuna soovivad hoonete ehitisealust pinda suurendada ning loobuda planeeringu elluviimisest detailplaneeringus toodud tingimustel.

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. PlanS § 140 lõike 2 alusel võib detailplaneeringu 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 Luigelille tn 8 katastriüksus tiheasustusala Alliku külas ning katastriüksuse juhtotstarbeks on pere- ja ridaelamumaa. Kehtiva detailplaneeringu alusel on tegemist elamumaaga. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. alusel tuleb uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale arvestada asjaoluga, et üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel võib krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%. Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on Luigelille tn 8 katastriüksuse täisehituse protsendiks määratud 23%. Kuna üldplaneering (kehtestatud 28.06.2021, otsusega nr 40) võimaldab krundi täisehituse protsenti suurendada, puudub vallavalitsusel mõjuv põhjus, mis takistaks hoonete ehitisealust pinda suurendada.

Vallavalitsuse hinnangul on ühe krundi tarbeks uue detailplaneeringu koostamine ressursside ebaefektiivne kasutamine ja ebamõistlik halduskoormuse tekitamine mõlemale osapoolle. Haldusmenetluse seaduse § 5 lõige 2 sätestab, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebaseaduslikke isikutele. Eeltoodust lähtuvalt peab vallavalitsus mõistlikuks tunnistada osaliselt kehtetuks Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneering Luigelille tn 8 katastriüksuse osas.

PlanS § 140 lõikest 3 tulenevalt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu asjakohastele asutustele kooskõlastamiseks ajavahemikul 18. detsember kuni 17. jaanuar 2025. Puudutatud isikutele ja asutustele saadeti teavitust võimalusest eelnõu osas arvamust avaldada 18. detsember 2024. Piirinaabreid teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 17. jaanuar 2025, siis eeldab Saue Vallavalitsus, et nõustutakse käesoleva Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega Luigelille tn 8 katastriüksuse osa.

Veskirahva pst 9 kinnistu omanik saatis 18.12.2024 vastuskirja nr 5-1/13/2024-9, milles soovis täpsemat infot selle kohta, mida Luigelille tn 8 kinnistu omanik soovib pärast Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist teha. Veskirahva pst 9 kinnistu omanik andis saadetud kirjas teada, et tema ei ole nõus sellega, et Luigelille tn 8 kinnistul suurendatakse ehitisealust pinda. Lisaks helistas 18.12.2024 Veskirahva pst 7 kinnistu omanik ning küsis, miks soovitakse Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringut osaliselt kehtetuks tunnistada Luigelille tn 8 kinnistu osas. Saue Vallavalitsus vastas piirinaabritele, et Luigelille tn 8 kinnistule on Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga lubatud ehitada üks elamu ja kaks abihoonet ehitusaluse pinnaga 350 m<sup>2</sup>. Kõrvalhoone ehitamise ebatäpsuse tõttu on pinda ületatud 8 m<sup>2</sup> (kokku ca 358 m<sup>2</sup>). Sellest tulenevalt on kõrvalhoone hetkel ka seadustamata. Põhihoonele on väljastatud ehitisluba. Vallavalitsus rõhutas vastuskirjas, et Luigelille tn 8 omanik soovib ehitisealust pinda suurendada selleks, et abihooned saaks ka ehitisregistrisse kantud.

Transpordiamet märkis 23.12.2024 saadetud kirjas nr 5-1/13/2024-7/, et neil puuduvad vastuväited Saue Vallavalitsuse 1. detsember 2015 aasta korraldusega nr 928 kehtestatud Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Luigelille tn 8 (72701:001:1696) katastriüksuse osas Alliku külas Saue vallas. Veel mainis Transpordiamet saadetud kirjas, et kinnistu jääb väljapoole riigitee kaitsevööndit.

Päästeamet märkis 20.01.2025 saadetud kirjas nr 7-6/5092-31, et neil puuduvad ettepanekud või vastuväited Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise osas.

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, Saue Vallavolikogu

**otsustab:**

1. Tunnistada kehtetuks Saue Vallavalituse 01. detsember 2015. aasta korraldusega nr 928 kehtestatud Alliku küla Koru kinnistu ja lähiala detailplaneering Luigelille tn 8 krundi osas.
2. 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 osalise kehtetuks tunnistamise otsuse ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
3. 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.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Harry Pajundi

vallavolikogu esimees