



## Saue Vallavolikogu

OTSUS

Saue linn

30. jaanuar 2025 nr 4

### **Saue Vallavalitsuse 20. mai 2008. aasta korraldusega nr 331 kehtestatud Maidla küla Mäealuse maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Orava tee 1 katastriüksuse osas**

Saue vallas Maidla külas asuva Mäealuse maaüksuse detailplaneering kehtestati Saue Vallavalitsuse 20. mai 2008. aasta korraldusega nr 331. Detailplaneeringu eesmärgiks oli 25,81 ha suuruse planeeringuala jagamine elamu-, transpordi-, tootmis- ja maatulundusmaaks ning ehitusõiguse andmine seitsme väikeelamu rajamiseks. Mäealuse maaüksuse detailplaneering on osaliselt kehtetuks tunnistatud Saue Vallavolikogu 30. novembri 2017. aasta otsusega nr 102 Orava tee 3 katastriüksuse ja tehnovõrkude lahenduse osas. Loobuti tsentraalsest puurkaev-pumplast, lubati rajada lokaalsed puurkaevud igale krundile ja täpsustati kinnistute piire. Orava tee 3 katastriüksusele väljastati seejärel projekteerimistingimused ehitusõiguse määramiseks. Orava tee 1 katastriüksuse osas on detailplaneering realiseerimata.

Orava tee 1 (72601:001:0460, suurus 1,4 ha, elamumaa 100%) katastriüksuse omanik esitas 15. aprillil 2024. aastal Saue Vallavalitsusele avalduse Mäealuse maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Orava tee 1 osas. Orava tee 1 omanik soovib muuta hoonestusala rohkem kui 10% ja lühendada rajatava juurdepääsutee pikkust. Eeltoodust tulenevalt on algatatud menetlus Mäealuse maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Orava tee 1 katastriüksuse osas.

Arvestades krundi suurust on kehtiva detailplaneeringu kohaselt Orava tee 1 hoonestusala ebamõistlikult väike ja tulenevalt varasemast riigimaantee kaitsevööndi nõudest (50m) asub Kiisa-Maidla teest kaugel. Orava tee 1 katastriüksuse kagupoolset piiri täpsustati detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt ja lisaks on tänaseks vähendatud riigimaantee kaitsevööndi ulatust 30 meetrini. Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud soov suurendada hoonestusala vastavalt muutunud olukorrale. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Orava tee 1 katastriüksuse osas ei takista detailplaneeringu elluviimist ning on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

Saue valla üldplaneeringu järgi asub Orava tee 1 katastriüksus hajaasustusega alal, mis ei kuulu planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 tähenduses detailplaneeringu koostamise kohustusega alade hulka, seetõttu oleks menetluslikult ebaefektiivne koostada uus ühe krundi detailplaneering kehtiva detailplaneeringu muutmiseks. Otstarbekam on tunnistada detailplaneering kehtetuks Orava tee 1 katastriüksuse osas ja anda projekteerimistingimused.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on ühe olulisema haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb

võimalusel eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Antud juhul ei anna detailplaneeringu valimine haldusmenetlusele lisaväärtust, mistõttu on Saue Vallavalitsuse hinnangul õigustatud lihtsama ja vähem aega nõudva menetluse valimine.

PlanS § 140 lõikest 3 tulenevalt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu asjakohastele asutustele kooskõlastamiseks ajavahemikul 18. detsember 2024 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. jaanuariks 2025, siis eeldab Saue Vallavalitsus, et nõustutakse käesoleva Mäealuse maaüksuse detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega Orava tee 1 katastriüksuse osas.

Transpordiamet kooskõlastas 27.12.2024 saadetud kirjas nr 5-1/12/2024-4 Mäealuse maaüksuse detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu.

Päästeamet kooskõlastas 20.01.2025 saadetud kirjas nr 5-1/12/2024-5 Mäealuse maaüksuse detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu.

Piirinaabritelt etteantud tähtajaks ühtegi vastuväidet ei laekunud.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. 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.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 1 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 ning arvestades maaomaniku 15. aprillil 2024. aastal esitatud avaldust, Saue Vallavolikogu

#### **otsustab:**

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 20. mai 2008. aasta korraldusega nr 331 kehtestatud Saue vallas Maidla külas Mäealuse maaüksuse detailplaneering Orava tee 1 katastriüksuse 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 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 teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Harry Pajundi

vallavolikogu esimees