



Saue Vallavolikogu

OTSUS

Saue vald

25. märts 2021 nr 20

Saue Vallavalitsuse 26. aprilli 2011. aasta korraldusega nr 237 kehtestatud Alliku küla Tiiri 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ühiskondlike hoonete krundi osas ja projekteerimistingimuste määramine

Alliku küla Tiiri 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering kehtestati Saue Vallavalitsuse 26. aprilli 2011. aasta korraldusega nr 237. Detailplaneeringuga oli kavandatud Tiiri 1 kinnistu jagamine 23 krundiks, millest 18 krunti olid kavandatud üksikelamutele, 1 krunt ühiskondlikule hoonetele (lasteaed), 1 krunt haljasalaks ja 2 krunti tänavamaaks.

Ühiskondlike hoonete krunt oli detailplaneeringu järgi planeeritud 2-korruselise lasteaia rajamiseks, mille ehitisealune pind oli kuni 600 m². Tiiri 1 detailplaneeringu koostamise ajal oli planeeringus üheks kitsenduseks Kotka tee poolse kraavi kalda ehituskeeluvöönd 25 m, mis ei võimaldanud suuremat lasteaeda kavandada. Täna Keskkonnaameti andmetel kraavil enam kalda ehituskeeluvööndit ei ole. Ühiskondlike hoonete krundi suurus on 5003 m², mis annab võimaluse planeerida praegustele vajadustele vastav lasteaed ja õueala. Uue lasteaia hoone eskiisprojekti järgi on kavandatud lasteaed samuti 2-korruselise, seega hoone korruselisust ei muudeta. Muutub ehitusalune pind (eskiisprojekti 1167.3 m²). Detailplaneering on ühiskondlike hoonete krundi osas tänase päeva seisuga realiseerimata, on ajas vananenud ja ei võimalda rajada valla praegustele vajadustele vastavat lasteaeda. Lasteaed oli kavandatud kuni 106 lapsele (orienteeruvalt 5 rühma). Tiheasustusega aladel, kus on piisav lasteaiakohtade nõudlus, vald üldjuhul ei kavanda 6 rühmast väiksemaid lasteaedu (st vähemalt 6 rühma on tavapärane lasteaia mudel). Sellest tulenevalt ühiskondlike hoonete krundi omanik (Saue vald) soovib planeeringu elluviimisest detailplaneeringus toodud kujul (liiga väike lasteaed) loobuda ning on algatanud avatud menetluse Alliku küla Tiiri 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise ühiskondlike hoonete krundi osas ning projekteerimistingimuste andmise eesmärgiga määrata krundile kaasaja nõuetele vastava lasteaia hoone ehitusõigus. Detailplaneering tunnistatakse kehtetuks ühiskondlike hoonete krundi osas: krunt number 1 detailplaneeringu põhijoonisel. Kogu ülejäänud detailplaneering jääb kehtima. Planeeritavale uuele piirkonda teenindavale lasteaiale on koostatud eskiisprojekt, mis on lisatud eelnõule.

Taotletav tegevus kuulub detailplaneeringu koostamise kohustusega alale või juhtude hulka planeerimisseaduse § 125 lõike 1 tähenduses, kuid arvestades, et kavandatud tegevus on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga ning uus ühiskondlik hoone ehitatakse selleks juba varasema planeeringuga ette nähtud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile, lubab Saue Vallavolikogu planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel kaalutletud otsusena ilma detailplaneeringut koostamata olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele kinnisasjale lasteaia hoone ja seda teenindavate rajatiste (mänguväljakud jms) ehitamist projekteerimistingimuste alusel. Saue Vallavalitsus otsustas otstarbekuse ja õigusliku

terviklikkuse huvides detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ning projekteerimistingimuste andmise eelnõud liita ühte haldusakti.

Vastavalt planeerimisseadusele võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Vallavalitsus kaalus ning leidis, et Alliku külas Kraavi tee 2 kinnistule planeeritav lasteaia hoone sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades muuhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning planeeritava lasteaia hoone püstitamine ei ole vastuolus ka muude Saue valla üldplaneeringus määratud tingimustega. Üldplaneeringus on antud ala juhtotstarbeks määratud pere- ja ridaelamumaa ning vastavalt üldplaneeringu seletuskirja p 4.4 tuleb elamumaa juhtotstarbega aladel lisaks elamutele kavandada ka elanikele teenuste osutamine. Lasteaiateenus on oma olemuselt kodulähedane teenus, mistõttu elamupiirkonna sees asuv Kraavi tee 2 kinnistu on selleks igati sobilik. Kavandatav lasteaiahoone vastab ka mõõtmetelt, kujult, mahult ning välimuselt üldplaneeringus sätestatud nõuetele ning piirkonnas väljakujunenud keskkonnale, st see ei ole rohkem kui ühe korruse võrra kõrvalasuvatest elamutest kõrgem ning pädeva arhitekti poolt koostatud eskiisprojekti kohane arhitektuurne lahendus sobitub hästi piirkonnas väljakujunenud arhitektuurse laadi ja keskkonnaga. Lasteaia krunt asub kahe tänava ristmikul, mistõttu elamud asuvad ainult krundist kahel pool ning need on paigutatud lasteaia krundipiirist kaugemale. Krunt on suur ning kavandatav hoone (krundi täisehitusprotsent 23%) jätab piisavalt ruumi õueala ning sellele kavandatud rajatiste (eelkõige erinevad mänguvahendid) ehitamiseks. Õueala on eskiisprojekti kavandatud krundi naaberelamute poolsele osale, mistõttu madal (kahekorruseline) lasteaiahoone ei mõjuta naabreid sisulises mõttes (sh kruntide insolatsiooni arvestades) rohkem, kui tavapärane elamahoone. Liikluskorraldus ning parkimine on lahendatud koosmõjus kõrvalasuva Kotka teega, parkla on kavandatud Kotka tee äärde tänava ja hoone vahele, kus see kõige vähem häirib piirinaabreid ning ka lasteaialapsi endid (õuemänguala asub teisel pool hoonet). Kokkuvõtvalt on eskiisprojekti hästi arvestatud nii üldplaneeringu suunistega, piirkonnas väljakujunenud elukeskkonnaga kui ka naabrite erahuvidega.

Detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist ja projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena, eelnõu osas toimus seadusjärgne kooskõlastamine ja avalikustamine arvamuste esitamiseks ajavahemikul 4. veebruar kuni 6. märts 2021. Vallalehes Saue Valdur (mis oli kandes 8.-10. veebruar 2021) ja ajalehes Eesti Päevaleht, mis ilmus 8. veebruar 2021, avaldati vastavad teavitused. Valla veebilehele, Ametlikesse Teadaannetesse, puudutatud isikutele ja asutustele saadeti teavitus võimalusest eelnõu osas arvamust avaldada 4. veebruaril 2021. Potentsiaalselt puudutatud piirinaabritele saadeti arvamuse andmiseks käesolev eelnõu ja kavandatava hoone asendiskeem ja visualiseeringud (eskiisprojekt). Piirinaabreid teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 6. märtsiks 2021, siis eeldab Saue Vallavalitsus, et nõustutakse käesoleva Alliku küla Tiiri 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega ühiskondlike hoonete krundi osas ja projekteerimistingimuste määramisega Alliku külas Kraavi tee 2 kinnistul.

Maa-ametil ei olnud oma 18.02.2021 kirjaga nr 6-3/21/2298-2 eelnõu osas vastuväiteid ega märkusi. Rahandusministeerium oma 03.03.2021 kirjas nr 14-10/959-2 soovitas Saue Vallavalitsusel kaaluda detailplaneeringu koostamise algatamist. Rahandusministeerium on oma kirjas välja toonud, et Saue Vallavalitsus detailplaneeringu (osalise) kehtetuks tunnistamisega on selgitanud, et soovib loobuda lasteaia kavandamisest antud piirkonda. Samuti toonitati, et kindel tuleb olla kavandatava maa-ala kasutuse vastavuse osas üldplaneeringus toodud tingimustele ning selles, et ei olda ühegi üldplaneeringu tingimusega vastuolus.

Saue Vallavalitsus selgitab, et eelnõu eesmärk ei ole loobuda kehtivas detailplaneeringus sätestatud lasteaia kavandamisest antud piirkonda, vaid eesmärgiks on planeerida kaasaegsetele vajadustele vastav lasteaed ja õueala, kuna kehtiv detailplaneering seda paraku ei võimalda. Tiiri 1 detailplaneeringu koostamise ajal oli planeeringus üheks kitsenduseks Kotka tee poolse kraavi kalda ehituskeeluvöönd 25 m, mis tookord ei võimaldanud suuremat lasteaeda kavandada. Tänapäevaks kitsendust enam pole, mis loob võimaluse planeerida suuremat lasteaeda ja selleks vajalikku õueala. Saue Vallavalitsus jääb seisukohale, et projekteerimistingimused on täielikus vastavuses Saue valla üldplaneeringuga ning kuna krundi kasutus ei muutu olemuslikult, vaid muutub ainult kasutuse maht, siis on projekteerimistingimused selle muudatuse teostamiseks otstarbekas instrument. Saue Vallavalitsus leiab, et detailplaneeringu koostamine antud juhul projekteerimistingimuste asemel ei omaks mingit lisaväärtust, vaid tekitaks osapooltele asjatut täiendavat halduskoormust, st läheks vastuollu haldusmenetluse seaduse § 5 lõikes 2 tooduga: haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist ja projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena (st kaasamine ei erine detailplaneeringu menetlusest), eelnõu osas toimus seadusjärgne kooskõlastamine ja avalikustamine, mis võimaldas välja selgitada võimalike puudutatud isikute arvamused. Etteantud tähtjaks ühtegi vastuväidet ei laekunud, seega puudub ka põhjus koormavale menetlusliigile üleminekuks.

Avalikustamisel laekus üks aramusavaldus Pardi tee 1 piirinaabrilt. Kinnistu piirinaaber on varasemalt istutanud elupuuheki oma kinnistu piiri taha, mis jääb vallale kuuluvale maale. Seoses sellega uurib piirinaaber, kas elupuuhekk võib jääda samale kohale või tuleb tal teostada ümberistutus oma krundi piirile lähemale. Lisaks teavitas ta, et on varasemalt paigaldanud dreanaažitoru Tiiri 1 kinnistu loode poolsesse nurka ja uurib, kas see toru võib sinna jääda või tuleb see tal eemaldada. Esitatud aramusavaldusega arvestatakse, projekteerimise ja ehitamise käigus tehakse piirinaabriga koostööd. Hekk võiks kindlasti säiluda. Kui selgub, et hekk on krundi piirist liiga kaugel, siis vajadusel nähakse projektis ette selle tõstmise piirile lähemale. Dreanaažitoru püütakse samuti võimalusel säilitada või vajadusel korraldab vald selle ümbersuunamise, et piirinaabrilt oleks jätkuvalt tagatud sadevee ärajuhtimine kõrvalasuvasse kraavi.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeeritava krundi omanik on Saue vald ja planeeringu koostamise korraldajaks on Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 1 kohaselt Saue Vallavalitsus.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 125 lõike 5 ja § 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,

ehitusseadustiku¹ § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 punktid 1-3, § 27 lõike 4 punkti 4, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1, Saue Vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 26. aprill 2011. aasta korraldusega nr 237 kehtestatud Alliku küla Tiiri 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering ühiskondlike hoonete krundi osas.
2. Määrata projekteerimistingimused Alliku külas Kraavi tee 2 kinnistul (katastritunnus: 72701:002:1997 ühiskondlike ehitiste maa 100%) lasteaia hoone ja mänguväljakute ehitusprojekti koostamiseks vastavalt otsuse lisale.
3. Projekteerimistingimused kehtivad 25. märtsini 2026.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute koordinaatoril 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 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)

Harry Pajundi

vallavolikogu esimees

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: lasteaed

Projekteerimistingimuste andja:

Asutus: Saue Vallavolikogu

Asutuse registrikood: 77000430

Ametniku nimi (koostaja): Urmas Elmik

Ametniku ametinimetus: vallaarhitekt

Kontaktandmed: tel. 679 0191; e-post urmas.elmik@sauevald.ee

Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal

Tellija: Saue Vallavalitsus

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Kraavi tee 2 kinnistu (katastritunnus: 72701:002:1997; 5003m² ühiskondlike ehitiste maa 100%). Kinnistu on hoonestamata.

1. Arhitektuursed nõuded:

- 1.1 Projekteerimisel arvestada keskkonna-, tuletõrje-, inva- ja tervisekaitse normide ning tingimustega; projekteerida vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele, ehitusnormidele ja standarditele.
- 1.2 Koostada lasteaia ja mänguväljakute ehitusprojekt vähemalt eelprojekti ning seejärel põhiprojekti mahus. Projekt koostada vastavuses DAS Arhitektid OÜ koostatud eskiisile (jaanuar 2021, tingimustele lisatud).
- 1.3 Lahendada liikluskorraldus ja parkimine, invakoht, väike parkla jalgratastele vastavalt kehtivatele normatiividele. Lahendada vertikaalplaneerimine, katendid ja nende sidumine ümbritsevate katenditega.

2. Tulepüsivus: Vastavalt kehtivatele normatiividele. Projektis anda/kirjeldada tuletõrjevee lahendus.

3. Tehnovõrgud:

- 3.1 Tehnovõrkude valdajatelt taotleda vajalike tehnotrasside projekteerimise tehnilised tingimused. Asendiplaanil näidata ära kõik olemasolevad tehnovõrkudega liitumised ja lahendused. Sademeveed tuleb juhtida Kotka tee äärsesse sademeveete kraavi.
- 3.2 Juurdepääs kinnistule lahendada vastavuses esitatud eskiisiga.

4. Haljastus ja heakord:

- 4.1 Asendiplaanil näidata krundi haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Võimalusel näha ette täiendavate puude ja ilupõõsaste rajamine kooskõlas projektlahendusega.
- 4.2 Näidata kohad prügikastidele ja/või konteineritele. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus.
- 4.3 Ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehooldus eeskirjast.
- 4.4 Näha ette PVC kattega keevisvõrk piire kõrgusega kuni 1,6m.

5. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:** Puuduvad.
6. **Projekti koosseis, vormistamine, kooskõlastamine ja esitamine:**
- 6.1 Projekti sisu ja koosseis peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. aasta määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Ehitiste tehnilised andmed peavad vastama majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. aasta määrusega nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ kehtestatud nõuetele. Geodeetiline alusplaan ei tohi olla vanem kui 2 aastat.
- 6.2 Projekt peab sisaldama lisasid, mis sisaldavad projekteerimistingimusi, kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi ja/või olemasolevaid liitumislepinguid, samuti geodeetilise mõõdistuse.
- 6.3 Projekti koosseisus peab olema lisatud energiamärgis koos arvutusega vastavalt kehtivatele normatiividele.
- 6.4 Ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt või ehitusprojektide ekspertiiside tegemises pädeva spetsialisti poolt vastavalt ehitusseadustiku¹ §-le 23 ja § 24 lõike 2 punktile 2.
- 6.5 Ehitusprojekt kooskõlastada:
- 6.5.1 maaomanikuga / projekti tellijaga;
- 6.5.2 Põhja päästkeskusega;
- 6.5.3 tehnovõrkude valdajatega (vt pt.3).
- 6.6 Ehitusloa taotlemiseks tuleb ehitusloa taotlus ja nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt esitada Saue Vallavalitsusele läbi ehitisregistri <https://www.ehr.ee>.