

OTSUS

Sauga

15. juuni 2017 nr 26

Rehe kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tammetõru tee 12 kinnistu osas

Sauga Vallavolikogu 29. mai 2014 otsusega nr 34 kehtestati Sauga vallas Nurme külas asuva Rehe kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt jagati kinnistu kümneks krundiks, neist viis elamumaa, kolm metsamajanduse ja kaks teemaa kasutusotstarbega krunti. Praeguseks hetkeks on maa-ala kruntideks jagatud ja alustatud on ehitustegevusega kruntidel, kuhu anti planeeringuga ehitusõigus hoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu menetlemise ajal oli Keskkonnaamet seisukohal, et osal planeeringualast moodustab Sauga jõe kallal looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 35 lg 5 kohase kaldaastangu ning sellest lähtuvalt tuleb antud juhul veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi, piiranguvööndi ja samuti kallasraja ulatust arvestada kaldanõlva ülemisest servast. Lähtuvalt sellest jäi Tammetõru tee 12 kinnistu kogu ulatuses ehituskeeluvööndisse ning krundile ei antud kehtestatud detailplaneeringus ehitusõigusega võimalust hoonestamiseks ning ei määratud hoonestusala.

Planeeringuala asub Sauga jõe ääres lihkeohtlikul alal. IPT Projektijuhtimine OÜ poolt on koostatud Tammetõru tee 2 kuni Tammetõru tee 12 maaüksuste geotehniline uuring (töö nr 13-04-1092, edaspidi *uuring*), mis hõlmab kogu planeeringuala. Uuringu tulemusena tehti erinevaid ettepanekuid nõlva stabiilsuse tagamiseks. Üheks võimaluseks on välja pakutud maapinna kõrguse vähendamine, kuid praegu ei saa seda enam teha, sest osaliselt on naaberkrundid hoonestatud. Võimalik on aga rakendada teisi sobivaid meetmeid, nt kõrghaljastuse säilitamine või vajadusel selle kohene asendamine, kaevetööde teostamine eranditult risti jõega, täiendav maapinna drenimine, suurte asfaltpindade (kaasaarvatud kivisillutis) vältimine.

Tulenevalt 02.12.2016 Keskkonnaameti kirjast nr 7-9/16/13173-2 (edaspidi *kiri*) on Keskkonnaamet alal teinud paikvaatluse, tutvunud täiendavalt uuringuga ning vaadanud üle detailplaneeringu põhijoonise ja leidnud, et Tammetõru tee 2-12 kinnistud on sarnase reljeefiga, mistõttu Tammetõru tee 12 kinnistul ei ole looduskaitseaduse mõistes astangut ning selle näitamine detailplaneeringu põhijoonisel ei ole olnud asjakohane. Lähtuvalt eelöeldust on ehituskeeluvööndi ulatus Tammetõru tee 12 kinnistul 50 meetrit põhikaardi järgsest veepiirist (looduskaitseadus § 38 lg 1 p 4). Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu kohaselt on lihkeohtlikul jõeõikudel ehituskeeluvööndi ulatus 80 meetrit tavalisest veepiirist. Võttes seda arvesse, jääb Tammetõru tee 12 kinnistul siiski piisavalt ruumi hoonestusalale ning sarnase elumaja ehituseks nagu kõrval kinnistul. Vaatamata sellele, et kogu kinnistu ei jää ehituskeeluvööndisse, on tegemist alaga, mis on lihkeohtlik ja tuleb võtta kasutusele meetmed, mida ehitustegevusel rakendada.

Tammetõru tee 12 kinnistu omanik Ivar Rõõmussar, tuginedes Keskkonnaameti kirjale, on 04.01.2017 esitanud Sauga Vallavalitsusele avalduse sooviga taastada ehitusõigus Tammetõru tee 12 kinnistul.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 140 lg 1 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
- 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Võttes arvesse kinnistu omaniku taotlust, Keskkonnaameti seisukohta (kiri nr 7-9/16/13173-2), kehtivat seadusandlus ning kehtivat Sauga valla üldplaneeringut võib detailplaneeringut pidada Tammetõru tee 12 (planeeringus krunt pos 6) osas ebasobivaks lahenduseks, mis piirab ja kitsendab ebasproportsionaalselt ja põhjendusega kinnistu omaniku võimalusi kinnistu kasutamiseks ja arendamiseks.

Planeerimisseaduse § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Kuivõrd detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega ei muutu planeeringuala üldised planeerimispõhimõtted, liiklus-, haljastus- ja tehnovõrkude lahendus ning alal kehtiv detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule, on planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist tagatud. Samuti on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas omaniku soov kinnistu hoonestada elamuga, kuivõrd kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve alal on väikeelamumaa.

Peale detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist jääb Tammetõru tee 12 kinnistul kehtima Sauga valla kehtiv üldplaneering. Üldplaneeringu peatükis 3.1.1 „Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud“ on sätestatud juhud, mille puhul detailplaneeringu koostamine on kohustuslik. Väljaspool tiheasustusalasid on selliseks juhuks ka uue hoonestuse rajamine Sauga jõe kaldale kuni 200 m kaugusele veepiirist.

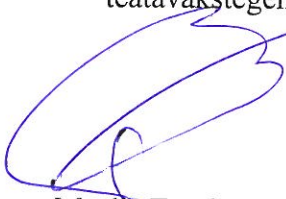
Tammetõru tee 12 puhul on tegemist kinnistuga, mis paikneb Sauga valla üldplaneeringus määratud Sauga jõe 200 m laiusel kaldaalal. Seega tuleb seal hoonete rajamiseks koostada detailplaneering, kus tuleb ära fikseerida kõik olulised ehituslikud nõuded, mida üldplaneeringu kohasel lihkeotlikul alal peab rakendama.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 140 lõikest 3 on Rehe kinnistu detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise Tammetõru tee 12 osas otsuse eelnõu esitatud kooskõlastamiseks Pärnu Maavalitsusele, Maanteeametile, Keskkonnaametile ning Päästeametile ja arvamuse avaldamiseks Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ ning Tammetõru tee 2-12 kinnistute omanikele. Keskkonnaamet kooskõlastas osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu oma 10.03.2017 kirjaga nr 6-2/17/2326-2 ning Maanteeamet oma 10.03.2017 kirjaga nr 15-2/17-00012/104, maavanem andis eelnõule heakskiidu 25.04.2017 kirjaga nr 12-2/17/322-6. Samuti on oma nõusoleku andnud Tammetõru tee 6 kinnistu omanik. Teised kooskõlastajad ja arvamuse avaldajad ei esitanud kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid planeerimisseaduse § 140 lg 4 ettenähtud aja jooksul, mille kohaselt loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi otsuse eelnõu kohta arvamust avaldada.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 ja lg 6

Sauga Vallavolikogu **otsustab**:

1. tunnistada osaliselt kehtetuks Sauga Vallavolikogu 29.05.2014 otsusega nr 34 kehtestatud Rehe kinnistu detailplaneering Tammetõru tee 12 (katastritunnus 73001:001:0657) kinnistu osas.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsuse peale võib esitada Sauga Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitama kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Meelis Tomberg
volikogu esimees