



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

20. veebruar 2019 nr 215

Turba aleviku Jaama tee 18 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Turba aleviku Jaama tee 18 (katastritunnusega 51801:001:0732, suurusega 7258 m², sihtotstarbega elamumaa 100%) kinnistu detailplaneering on algatatud Nissi Vallavolikogu 28. septembri 2017. aasta otsusega nr 47. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on volikogu otsuse kohaselt kinnistu sihtotstarbe muutmine ja jagamine üheks transpordimaa kinnistuks ja kolmeks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning kavandada kahele neist ühekorruselised ärihooned ja ühele kütusetankla.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja kavandatava tegevuse vastavus üldplaneeringule

Planeeritav ala asub Saue valla Turba aleviku põhjapiiril Ääsmäe–Haapsalu–Rohuküla põhimaantee ja Turba-Lehetu kõrvalmaantee (Jaama tee) ristmiku piirkonnas. Põhjast ja läänest piirneb planeeritav kinnistu nimetatud maanteedega, lõunast jalgteena kasutusel oleva Aia põik tänava ning Jaama tee 16 ja Aia tn 9 elamumaadega, idast Tööstuse tn 24 elamumaaga ning kagu nurgast Aia ja Tööstuse tänavaga. Juurdepääs kinnistule on Jaama teelt, Tööstuse tänavalt ja Aia tänavalt. Maaüksus on hoonestamata ning sellel puuduvad kõrghaljastus ja kommunikatsioonid. Maa-ala läbib 10 kV elektrihuliini, mis on Elektrilevi OÜ-l kavas teiselaldada.

Kehtiva Nissi valla üldplaneeringu järgi asub planeeritav maaüksus elamuala E2 juhtotstarbega maa-alal, mille lubatud maakasutuse sihtotstarvete hulka kuulub ka ärimaa sihtotstarve. Samas peavad üldplaneeringu seletuskirja kohaselt elamumaa sihtotstarbega krundid moodustama kavandatud elamualast vähemalt 60%. Antud juhul ei ületa planeeringuala suurus 40% üldplaneeringuga määratud elamumaa kogupindalast. Samuti on võimalik ülejäänud elamumaana reserveeritud ala edaspidi sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel kasutada elamute ehitamiseks ning neid teenindavate tänavate, tehnovõrkude ja –rajatiste ning teenindusasutuste rajamiseks. Ärihoone ja kütusetankla rajamine Jaama tee 18 kinnistule on seega kooskõlas kehtiva Nissi valla üldplaneeringuga.

Sellele vaatamata algatati detailplaneering Nissi Vallavolikogu poolt üldplaneeringut muutmata, kuna algselt oli kavas jagada Jaama tee 18 kinnistu kolmeks ärimaa krundiks ja üheks transpordimaa kinnistuks. Sel viisil ei olnud võimalik kinni pidada üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud tingimusest, et ärihoone ehitamisõigust tagava krundi miinimumsuuruseks elamualal E2 on 3000 m², ning tekkis vastuolu üldplaneeringu põhilahendusega. Detailplaneeringu koostamise käigus ning arendajaga peetud läbirääkimiste tulemusena otsustati planeeringulahendusena loobuda eraldi ärimaa kruntide moodustamisest ning selle asemel kavandada ühele ärimaa krundile kolm hoonestusala kahe ühekorruselise ärihoone ja ühe

kütusetankla rajamiseks. Sellise lahenduse korral jääb planeeritava ärikrundi suurus üle 3000 m² ning detailplaneering vastab üldplaneeringu põhilahendusele.

Uue koostatava Saue valla üldplaneeringu esmase eskiislahenduse kohaselt on Jaama tee 18 kinnistu juhtotstarbeks määratud ärimaa.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on algatamisotsuse kohaselt kinnistu sihtotstarbe muutmine ja jagamine üheks transpordimaa kinnistuks ja kolmeks ärimaa sihtotstarbega krundiks ning kavandada kahele neist ühekorruselised ärihooned ja ühele kütusetankla. Maa-alale kavandatud ärihooned ja kütusetankla loovad võimaluse pakkuda Turba aleviku elanikele mitmekesiseid ja kodulähedasi esmatasandi teenuseid.

Detailplaneeringu koostamise käigus otsustati planeeringulahendusena loobuda kolme eraldi ärimaa krundi moodustamisest ning selle asemel kavandada ühele ärimaa krundile kolm eraldi hoonestusala kahe ühekorruselise ärihoone, millest ühes asuks kauplus ning teises büroo- ja vähesel määral majutusruumid, ning ühe teenindushoone ja parklaga kütusetankla rajamiseks. Planeeringuala lõunaosasse moodustatakse eraldi Saue vallale üleantav transpordimaa kinnistu ärihoonetele juurdepääsutee ning bussidele parkimiskohtade rajamiseks. Planeeringulahendus tagab loogilise lahenduse, mis hakkab tööle koos olemasoleva alevikukeskusega ja olemasolevate maanteedega.

Detailplaneeringu algatamise eelselt korraldas Nissi Vallavalitsus 24.05.2017 Turba alevikus detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamiseks avaliku arutelu, millest võttis osa 17 inimest.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd naaberkinnistute omanike ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega ning Maanteeameti ja Päästeametiga. Detailplaneeringu lahenduse on Päästeamet kooskõlastanud 26.06.2018 kirjaga nr 7.2-3.1/12433-2 ning Maanteeamet 22.10.2018 kirjaga nr 15-2/18/30922-4.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 19. detsembri 2018. aasta korraldusega nr 1548. Detailplaneeringu avalikustamine toimus ajavahemikul 28.01.2019 kuni 10.02.2019. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

IV. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse, arendaja ja detailplaneeringu koostaja vahel 18.12.2018 sõlmitud halduslepingule ja kirjalikule eelkokkuleppele nr 12-2/887/2018, kaasneb arendajal või detailplaneeringuala või selle oluliste osade või sellega seotud õiguste (maa, krunt, hoone, ehitis, asjaõigus, hoonestusõigus jne) võõrandamisel kolmanda(te)l isiku(te)l kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest projekteerida ja välja ehitada kogu detailplaneeringukohane tehniline infrastruktuur (väljaarvatud planeeringuala põhjaosas näidatud perspektiivne kergliiklustee) ning võõrandada see vastavatele taristuvaldajatele või Saue vallale.

Arvestades eeltoodut ja käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja Klotoid OÜ, töö nr 030118) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõiked 1, 3 ja 4, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3 ning Saue Vallavalitsuse, Turba aleviku Jaama tee 18 kinnistu omaniku ja detailplaneeringu koostaja vahel

18.12.2018 sõlmitud halduslepingu detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus

Korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Turba alevikus Jaama tee 18 (51801:001:0732) kinnistu detailplaneering, mille eesmärgiks on jagada kinnistu üheks ärimaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega kinnistuks ning määrata ehitusõigus kahele ühekorruselisele ärihoonele ja ühele kütusetanklale. Planeeringualal on lahendatud tehnovarustus, juurdepääsud ja parkimine, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada kehtestamisest seaduses sätestatud aja jooksul menetlusosalisi, sealhulgas valdkonna eest vastutavat ministrit ja maakatastri pidajat. Maakatastri pidajale edastada ka detailplaneeringu materjalid.
4. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kristiina Rebane
vallasekretär