



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

18. detsember 2019 nr **1492**

Jõgisoo küla Kurvi, Keila mnt 1, Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 19. septembri 2017. aasta korraldusega nr 702 Jõgisoo külas Kurvi (72701:001:1991, suurusega 44 043 m², ärimaa 100%) ja Keila mnt 1 (72801:003:0080, sihtotstarbeta maa 100%, suurusega 9 492 m²) ning Kanama kergtee L1 (72701:001:1992, transpordimaa 100%, suurusega 1 697 m²) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga muuta ja uuendada kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud maakasutus- ja ehitustingimusi, st näha ette kinnistute kruntimist, maasihtotstarbe muutmist osaliselt tootmis- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramist äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja vastavus üldplaneeringule

Kinnistud jäävad Tallinn-Pärnu-Ikla maantee, Kanama liiklussõlme ja Keila maantee vahelisele maa-alale. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud äri- ja tootmismaa. Planeeritava maa-ala suuruseks kokku on ca 7,0 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute kruntimine, mille kohaselt moodustatakse kokku kolm äri-, -tootmis- ja transpordimaa krunti, millest ühele äri- ja tootmismaa krundile määratakse ehitusõigus kolme kuni 3-korruseliste, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 18,0 m ja ühe maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Kaks transpordimaa krunti moodustatakse juurdepääsutee ja kergliiklustee rajamiseks. Planeeringu koosseisu on kaasatud Keila mnt 1 ja Kurvi kinnistute vahele jääv reformimata riigimaa tükk, mis on liidetud äri- ja tootmismaa krundi koosseisu. Juurdepääs lahendatakse planeeringualale Kanama-Jõgisoo riigitee kaudu, mahasõiduga Kanama tee L1 juurdepääsuteelt, mille tarbeks on moodustatud transpordimaa krunt. Üks krunt kergliiklustee rajamiseks on moodustatud Kanama tee L1 juurdepääsutee äärde, mis liidetakse peale väljaehitamist Saue valla omandis oleva Kanama kergtee L1 transpordimaa koosseisu. Kergliiklusteed hakkavad kulgema Pärnu maantee alla rajatud jalakäijate tunneli suudmest kuni Kanama-Jõgisoo riigiteeni ning planeeritavate äri- ja tootmishooneteni. Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule eelkõkkulepele kaasneb arendajal planeeringu elluviimisega kergliiklusteede ja juurdepääsutee väljaehitamine. Planeeritav kergliiklustee krunt võõrandatakse peale väljaehitamist tasuta vallale ning jääb avalikku kasutusse. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, tehovarustus, esitatud servituutide vajadus ning on määratud heakorrasnõuded. Veevarustus- ja kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb arendajal ehitada välja vee- ja kanalisatsioonitrassid Saue linnas paikneva eelvooluni.

Kurvi ja Keila mnt 1 kinnistute omanik (W-Glass OÜ), kelle põhitegevusalaks on lehtklaasi töötlemine ja turvaklaaside tootmine, kavandab kinnistutele püstitada kaks äri- ja tööstushoonet.

Kurvi kinnistule on määratud Saue Vallavalitsuse 29. novembri 2016. aasta korraldusega nr 842 projekteerimistingimused tootmishoone rajamiseks. Projekteerimistingimuste alusel on lubatud suurendada kehtestatud detailplaneeringu kohast Kurvi kinnistu hoonestusala ning krundi täisehituse protsenti kuni 10% ulatuses võrreldes kehtiva detailplaneeringu lahendusega (kehtiva detailplaneeringuga määratud (14 000 m²) lubatud kuni (ehk 15 400 m²). Kurvi kinnistu täisehituse protsendiks on määratud kuni 50%.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 30. oktoobri 2019. aasta korraldusega nr 1279. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 18. novembrist kuni 1. detsembrini 2019. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

IV. Kehtivad detailplaneeringud

Kurvi kinnistule on kehtestatud Saue Vallavolikogu 22. veebruari 2001. aasta otsusega nr 81 detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu kruntimine üheks tootmismaa krundiks (suurusega 3,5 ha) ning üheks sotsiaalmaa sihtotsatarbega krundiks (suurusega 1,2 ha), millele on kavandatud puurkaev (pidi teenindama ka naaberkinnistuid) ja on ehitusõigusega. Tootmismaa krundile on määratud ehitusõigus lao- ja tootmishoonete rajamiseks, täisehitusprotsendiga kuni 40%. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud, st Kurvi kinnistule ei ole rajatud planeeringukohaseid hooneid ja rajatise. Keila mnt 1 ja Kanama kergtee L1 kinnistutele ei ole koostatud detailplaneeringuid. Kanama kergtee L1 transpordimaa krunt on moodustatud Kurvi kinnistust.

Planeeringu alusel taotletakse kinnistutele ehitusõigust kuni kolme äri- ja tootmishoone püstitamiseks. Detailplaneeringu kehtestamine ei anna arendajale õigust alustada planeeringualal keskkonda oluliselt saastava tegevusega. Sellise tegevuse alustamiseks tuleb lisaks taotleda vastav keskkonnaluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine (KMH). Kui vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlused, siis vastavalt seadusele peab vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr 2017-10-10DP) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, § 140 lõike 8, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 2. juunil 2017. aastal sõlmitud halduslepingu detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. taristu väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Jõgisoo külas Kurvi, Keila mnt 1, Kanama kergtee L1 ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe muutmine osaliselt tootmis- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr 2017-10-10DP).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.

3. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär