



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

19.08.2020 nr **861**

Saue linna Paju tänav 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 12. september 2018. aasta korraldusega nr 1156 Saue linnas Paju 18 (72703:001:0280, suurusega 12,01 ha, maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga lubada kinnistu kruntimist, maasihtotstarbe muutmist ning ehitusõiguse määramist üksik- ja ridaelamute ning tootmis- või laohoone rajamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja vastavus üldplaneeringule

Planeeritav maa-ala asub Saue linna idaservas Jälgimäe tee, Saue mõisapargi ning Kasesalu ja Paju tänavate tootmisalade vahelisel maa-alal. Põhja poolt piirneb kinnistu Sauepargi tn 7 üldkasutatava maaga, idast Laagri aleviku Maasika ja Jälgimäe tee 6 maatulundusmaadega, lõunast Jälgimäe tee 7 ärimaaga, Jälgimäe tee T1 ja Paju tänav T1 transpordimaadega ning Paju tn 16 ja 17 ja Kasesalu tn 10 tootmismaadega, läänest reformimata riigimaaga, Kasesalu tänav T3 transpordimaaga ja Kasesalu tn 16 tootmismaa. Loodest piirneb kinnistu Pärnasalu tn 38 kaitsealuse maaga ehk Saue mõisapargiga. Paju tn 18 kinnistu on hoonestamata ning idaservas, Jälgimäe tee äärses osas, võsastunud.

Saue linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud osaliselt äri- ja elamutemaa ning osaliselt puhke- ja virgestusmaa (sh on sama ala määratletud ka rohevõrgustiku alana). Detailplaneeringu eesmärk ei ole vastuolus Saue linna üldplaneeringu põhilahendusega, kuna sellega kavandatakse valdavas osas üksik- ja ridaelamute ning nende teenindamiseks vajalike teede ja tänavate rajamist ning mitmeid haljasala ja parkmetsa kinnistuid, millest ühele on kavas rajada avalik multifunktsionaalne spordiväljak. Detailplaneeringuga kavandatakse kõrvalotstarbena ka ühe tootmis- ja/või laohoonete maa sihtotstarbega krundi moodustamist, mis oleks loogiliseks jätkuks Kasesalu tänava ääres asuvatele olemasolevatele ning Paju tänava äärde varem planeeritud tootmismaadetele. Kavandatud tootmis- ja/või laohoonete maa eraldatakse elamupiirkonnast üldplaneeringus ettenähtust oluliselt laiema kaitsehaljastusvööndi ning erineva tänavavõrgustiku ja liiklusskeemi abil.

Uues koostatavas Saue valla üldplaneeringus (mis on eelnõu kooskõlastamise staadiumis) nähakse Paju tn 18 alale ette koostatava detailplaneeringu kohased juhtotstarbed, arvestatakse vastavate juurdepääsudega ning täpsustatakse rohevõrgustiku piiri. Seega on detailplaneering täielikult vastavuses uue üldplaneeringuga. Riigikohus on möönnud kohaliku omavalitsuse üksuse võimalust võtta õigusaktidega lubatud piirides kaalumise teostamisel arvesse ka üldplaneeringu tööversioonis väljendatud arengueesmärke ja tugineda selles dokumendis esitatud põhjendustele (vt Riigikohtu 20.03.2014 otsus nr 3-3-1-87-13, p 12; 08.08.2016 otsus nr 3-3-1-88-15, p 23).

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Planeering koostatakse eesmärgiga jagada kinnistu 19-ks üksikelumumaa-, kaheks ridaelumumaa-, üheks tootmis- ja/või laohoone maa- ning kolmeks parkmetsamaa- ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata elumumaa kruntidele ehitusõigus üksikelumute ja abihoonete ehitamiseks, ridaelumumaa kruntidele ridaelumute ehitamiseks ning tootmis- ja/või laohoone maa krundile tootmis- ja/või laohoonete ehitamiseks. Transpordimaa krundid kavandatakse juurdepääsuteede ja kergliiklusteede rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritavale alale on olemas juurdepääs läänes Kasesalu tänav T3 kinnistult, lõunaküljel Paju tänava transpordimaa maaüksuselt. Ala kagunurgas on olemas juurdepääs Jälgimäe tee T1 kinnistult, kus paikneb hetkel pinnaskattega kitsas tee. Ala idaküljele kavandatakse Jälgimäe tee, mis saab põhiliseks ühendusteeks planeeringualale.

Detailplaneering algatati Saue Vallavalitsuse 12. september 2018 korraldusega nr 1156 "Saue linna Paju tänav 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine", mida on täiendatud Saue Vallavalitsuse 29. aprill 2020 korraldusega nr 465 keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu osas.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 6. mai 2020. aasta korraldusega nr 492. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 27. maist kuni 9. juunini 2020. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ei esitatud. Avaliku väljapaneku perioodil esitas Keskkonnaamet kaks tähelepanekut, mille osas detailplaneeringu seletuskirja täiendati. Vahetult peale avaliku väljapanekut saabusid ühelt isikult küsimused detailplaneeringu kohta, millele Saue Vallavalitsus on vastused saatnud.

IV. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Saue Vallavalitsuse ning Saue linnas Paju 18 kinnistu omaniku vahel on 7. septembril 2018. aastal sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja eelkokkulepped detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 292817) 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 ning Saue linnas Paju 18 kinnistu omaniku vahel 7. septembril 2018. aastal sõlmitud halduslepingu detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue linnas Paju 18 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine üksik- ja ridaelumute ning tootmis- või laohoone rajamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 292817).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil 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 ministriile ja riigi maakatastri pidajale.
3. 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.
 4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Elis Haav
jurist
vallasekretäri ülesannetes