



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

6. märts 2024 nr 174

Saue linn Pärnasalu tn 23 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 23. novembri 2022. aasta korraldusega nr 1248 Saue linnas Pärnasalu tn 23 (72801:002:0076, suurusega 0,21 ha, tootmismaa 50%, ärimaa 50%) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks korterelamu-ärihoone püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Saue linnas Keskuse tänava ja Pärnasalu tn T2 vahelisel maa-alal. Maaüksus piirneb kirde ja ida poolt hoonestatud tootmismaaga. Läänest ja põhjast külgneb maaüksus hoonestatud ärimaaga. Pärnasalu tn 23 maaüksuse kontaktvööndi jääb Pärnasalu tänava lõpus asuv Saue mõisa park koos sealsete muinsuskaitsete hoonetega. Kontaktvööndi jäävad veel korterelamud, äri- ja ühiskondlikud hooned, Saue Vallavalitsuse hoone, toiduainete kauplus ja mööblipoed.

Pärnasalu tn 23 maaüksusel paiknevad tootmishoone, katus-varjualune, admin.- ja tööstushoone, mis on detailplaneeringus ette nähtud lammutada. Pärnasalu tn 23 maaüksus omab liitumist vee- ja kanalisatsioonitrassiga, liitumist elektri, side ja kaugküttega. Maaüksusele on juurdepääs Pärnasalu tänav T2-lt. Planeeritava maa-ala suuruseks on kokku ca 0,28 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on välja selgitada võimalused maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks ning määrata moodustatavale elamu- ja ärimaa krundile ehitusõigus korterelamu-ärihoone rajamiseks. Juurdepääs planeeringualale tagatakse Pärnasalu tänavalt. Planeeringuga kavandatakse Pärnasalu tn 23 (72801:002:0076) ja Pärnasalu tn 27 (72801:002:0083) kinnisasjade vahele jääv asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon min AC 16 surf 45% graniit, paksusega 6 cm) juurdepääsu- ja sisetee (katendi laius 4,6 m) koos LED-optilise tänavavalgustusega, mis hakkab kulgema detailplaneeringualal kuni peale- ja mahasõiduga Pärnasalu tänav T2-le. Lisaks on ette nähtud mahasõit Pärnasalu tn 23-le kasutades olemasolevat mahasõitu. Planeeritava korterelamu-ärihoone juurde kavandatakse avalikud autode parkimiskohad, kus lääne- ja kirdepoolsed parkimiskohad (kokku 17 kohta) kavandatakse korterite ja äripinna omanike tarbeks ning idapoolsed parkimiskohad (14 kohta) kavandatakse avalikuks kasutuseks ja antakse tasuta üle vallale. Planeeringualasse on osaliselt kaasatud valla omandis olev Pärnasalu tänav T2 maaüksus (katastritunnusega 72801:002:0177, suurusega 730 m², transpordimaa 100%), mida pärast detailplaneeringu kehtestamist ei moodustata, kuid antud maaüksuse piires on huvitatud isik kohustatud rajama lillevälja ning

istumiskoha. Valla omandis oleva maaüksuse hõlmamine planeeringualasse on põhjendusega täita Saue valla üldplaneeringu seletuskirjast tulenevat avaliku ruumi nõuet elamualadele ning korrastada avaliku huviga maa-ala. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ning on määratud haljastuse, heakorrastuse nõuded ning esitatud servituutide vajadus. Piirkonnas on olemas ühisveevarustus ja kanalisatsioon, elekter, side ning kaugküte, millega toimub liitumine.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 22. november 2023. aasta korraldusega nr 1067. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 27. detsembrist 2023 kuni 09. jaanuarini 2024. Detailplaneeringu avalikustamise perioodil esitas Pärnasalu tn 27 maaüksuse omanik (kiri 22.12.2023 nr 5-1/18/2022-29) planeeringu kohta omapoolse ettepaneku. Naaberkinnistu omanik (Pärnasalu tn 27) soovis, et Pärnasalu tn 23 ja Pärnasalu tn 27 (72801:002:0083) maaüksuste vahele jäävale juurdepääsuteele (Pärnasalu tn T2) ei planeeritaks kõrghaljastust, sest antud lõik on sihtotstarbelt 100% transpordimaa ning vajalik Pärnasalu tn 27 maaüksuse teenindamiseks N3 veoautodega. Vallavalitsuse seisukohalt oli esitatud ettepanek õigustatud ja põhjendatud. Detailplaneeringu joonistele lisati N3 veoautode tarbeks pöörderaadiused, veendumaks, et neil on piisavalt ruumi manööverdamiseks ning lisaks tehti Pärnasalu tn 27 sissesõiduteed laiemaks. Täpsustatud ja täiendatud lahendus ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust ning sellest tulenevalt ei korraldanud Saue Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu ega uut planeeringu avaliku väljapanekut.

IV. Kehtivad detailplaneeringud

Pärnasalu tn 23 maaüksusel on osaliselt kehtetu Saue Linnavolikogu 20. aprilli 2000 aasta korraldus nr 19 (Pärnasalu tn 11 territooriumi detailplaneering), kus kruntideks jagamisel arvestati olemasolevate hoonete paiknevusega. Kruntideks jaotamisel lähtuti ettevõtete tegevusalast ning kruntidele anti järgmised sihtotstarbed – ärimaa, tootmismaa, transpordimaa.

V. Vastavus üldplaneeringule ja arengukavale

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Pärnasalu tn 23 maaüksus tiheasutusallas, maakasutuse juhtotstarbega keskusemaa. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4.1. alusel iseloomustab keskuse maa juhtotstarvet mitmekesisus ning erinevate kasutusvõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu. Keskuse maal võivad tihendatult asuda korterelamud, äri- ja avalikud hooned ning muud keskusesse sobivad hooned, samuti avalikud haljasalad ja pargid ning keskust teenindavad ja keskkonda sobituvad rajatised (tänavad, jalgratta- ja jalgteed, parklad, mänguväljakud jms). Keskuse maa koormusindeks peab üldjuhul olema vähemalt 200. Piirdeaedade rajamine üldjuhul ei ole lubatud. Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada, et kui planeeritava alal puudub olemasolev ning säilitatav hoonestus, siis tuleb eskiisi kujul lahendada planeeritava ala sidumine ülejäänud keskusega. Eskiisis tuleb tervikliku nägemusena esitada kavandatavad hoonestusmahud, sidus tänavavõrgustik ja liikluskorraldus (sh jalg- ja jalgrattateed, parkimine, ühendused peamiste keskust teenindavate avalikke ja erateenuseid pakkuvate hoonetega), avalikud haljasalad ja pargid. Eskiis tuleb illustreerida asjakohaste 3D vaadetega. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. kohaselt tuleb uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alal arvestada sellega, et elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Korterelamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

Saue Vallavolikogu 28.09.2023 määruse nr 19 „Saue valla arengukava ja Saue valla eelarvestrateegia kinnitamine“ lisa 1 „Saue valla arengukava 2022-2035“ alusel on linnalises

piirkonnas eraldi ülesandeks Saue linna keskuse avaliku ruumi arendamine. Linnalises piirkonnas on oluline kasvupotentsiaal, seda nii keskustes asuvate uute kortermajade arendusprojektide näol kui ka keskuste äärtesse jäävate väiksemate arenduste näol.

VI. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/23/2022 märgitud põhimõtetel. Saue valla arengukava ei näe ette valla poolt käesoleva detailplaneeringuga arenduspiirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeeringuna ette nähtud detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja sisetee, koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, drenaažisüsteem vee-ettevõtja poolt määratud liitumispunktideni, elektrivarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (planeeringuala sisetee ja parkimiskohad) kinnistu tasuta võõrandamine vallale. Lisaks rajab arendaja oma kuludega transpordimaa sihtotstarbega krundile (Pärnasalu tänav T2) lillevälja ja istumiskoha. Veel kavandatakse korterelamu-ärihoone lääne ja kirdepoolsed parkimiskohad (kokku 17 kohta) korterite ja äripinna omanike tarbeks ning idapoolsed parkimiskohad (14 kohta) kavandatakse Avalikuks kasutuseks ja antakse tasuta üle vallale. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringuala kinnistu igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (HIRUNDO OÜ, töö nr HDP-06/2021) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 24. novembril 2022. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/23/2022) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Saue linnas Pärnasalu tn 23 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks korterelamu-ärihoone püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (HIRUNDO OÜ, töö nr HDP-06/2021).

2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/23/2022 märgitud põhimõtetel ning preambulas viidatud nõuetel. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui igakordne detailplaneeringu ala kinnistu omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega halduslepingut, millega võtab kohustuse omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning tasuta võõrandada vallale detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud või rikub nimetatud kokkuleppes võetud kohustusi.
3. 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 ära kiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
4. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär