



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

16. september 2020 nr 936

Saue linna Tule tänav 22b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 22. mai 2019. aasta korraldusega nr 611 Saue linnas Tule 22b (72703:001:0467, pindalaga 735 m², sihtotstarbega ärimaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga lubada kinnistute ümberkruntimist ja ehitusõiguse määramist ühe kahekorruselise kauplus-laohoone rajamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala, mis hõlmab Tule 22b (72703:001:0467) ja Tule tänav T6 (72703:001:0468) kinnistut ning väikses osas kinnistut Tule tn 24 (72801:003:0274) asub Saue linna tööstustsoonis Tule tänava ja Tule põik tänavate ristmiku piirkonnas. Ala külgneb põhjast ja loodest munitsipaalomandis olevate Tule põik ja Tule tänav T2 transpordimaadega, idast Tule tänavaga, lõunast Tule tn 24 tootmiskaasa ning läänest Tule põik 1 ärimaaga. Kinnistud on mõlemad Tulevara OÜ omanduses ja kinnistu Tule tn 24 kuulub Sami AS-ile. Planeeringuala on haljasala, millel kasvavad üksikud kuused ning ala läbib kergliiklustee. Läheduses on olemas elektri-, vee-, kanalisatsiooni ja sideühendused ning tagatud on juurdepääs avalikult kasutatavalt Tule põik tänavalt. Planeeritavatest kinnistutest on Tule tn 22b ärimaa ja Tule tn T6 transpordimaa sihtotstarbega ja Tule tn 24 tootmiskaasa.

Kehtiva Saue linna üldplaneeringu kohaselt on Tule tn 22b kinnistu perspektiivse tee- ning liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa, kuid kinnistu osas kehtib ka Saue Vallavolikogu 22.02.2009 otsusega nr 82 kehtestatud detailplaneering „Saue linn, Tule tn 22 ja 24 A kruntide vahelise maa-ala detailplaneering“, mis näeb kinnistule ette ärimaa sihtotstarbe ning ühe kuni 2-korruselise ärihoone rajamise kitsal hoonestusalal. Saue linna üldplaneeringu koostamise ja kehtestamise ajal ei ole arvestatud juba kehtiva detailplaneeringu lahendusega, mis tõttu on üldplaneeringu kaardile sattunud ebatäpsus. Tule tn 22b kinnistu moodustab perspektiivse tee- ning liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa-ala koos naaberkiinnistu Tule tänav T6 transpordimaaga, mis on pindalalt suurem ning jääb ka edaspidi transpordimaaks ehk üldplaneeringule vastavaks. Eeltoodust tulenevalt nähtub, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus üldplaneeringu lahendusega ning pigem toetab üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.2.2 (Äri- ja teenindusmaade maakasutuspõhimõtted) välja toodud põhimõtet, mille kohaselt on otstarbekas ettevõtluse (teenindus, kaubandus) arengu kavandamine ja koondamine juba olemasolevatesse aktiivsetesse ettevõtluspiirkondadesse nende intensiivsema kasutuselevõtu kaudu. Täna on planeeritava kinnistu osas kehtiv detailplaneering mitmete teiste kinnistute ümberkruntimise tulemusena moraalselt vananenud ja ei vasta välja kujunenud olukorrale ning näeb Tule tn 22b kinnistule ette ebamõistliku kuju ja suurusega hoonestusala, mille korrigeerimine ja välja kujunenud hoonestusega kohandamine on käesoleva detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute ümberkruntimine ning ehitusõiguse määramine ühe kahekorruselise kauplus-laohoone rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ning esitatakse servituutide vajadus.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 1. juuli 2020. aasta korraldusega nr 714. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 6. august kuni 19. august 2020. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

IV. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 22.05.2019 sõlmitud halduslepingule ja kirjalikule eelkokkuleppele nr 12-2/416/2019, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringukohane tehniline infrastruktuur ja võõrandada kavandatava tegevuse elluviimiseks vajalike maatoimingute järgselt Tule tänav T6 (72703:001:0468) avalikuks kasutamiseks mõeldud transpordimaa kinnistust ülejääv osa tasuta Saue vallale.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (KMK Stúdio OÜ, töö nr 1910) 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 Tule tn 22b kinnistu omaniku vahel 22.05.2019. aastal sõlmitud halduslepingu nr 12-2/416/2019 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 linnas Tule tänav 22b kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistute ümberkruntimine ja ehitusõiguse määramine ühe kahekorruselise kauplus-laohoone rajamiseks. Planeeringualal on määratud üldised maakasutustingimused, lahendatud juurdepääsud, parkimine ja tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (KMK Stúdio OÜ, töö nr 1910).
2. Saue Vallavalitsusel on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud halduslepingus määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute koordinaatoril 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.
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)
Kirsti Saar
vallasekretär