



## Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

10. juuli 2019 nr 845

### Saue linna Tule tänav 8 ja 10 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

#### *I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Saue linna Tule tn 8 (72801:002:0054, suurusega 4118 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega ärimaa 50% ja tootmismaa 50%) ja Tule tn 10 (72801:002:0055, suurusega 5445 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega ärimaa 50% ja tootmismaa 50%) kinnistute ning nende lähiala detailplaneeringu koostamine on algatatud Saue Vallavalitsuse 17.10.2018 korraldusega nr 1329.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute ümberkruntimine, maasihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine kaubandushoone, büroohoone ning korterelamute või ärihoonete rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

#### *II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja kavandatava tegevuse vastavus üldplaneeringule*

Planeeringuala asub Saue linnas Tule tänava ääres Pärnasalu ja Koondise tänavate vahelises lõigus. Ala külgneb põhjast ja loodest Koondise tn 14 ja 16 elamumaadega (garaažid), idast Tule tänav T1 ja lõunast Pärnasalu tänav T2 transpordimaadega, edelast Pärnasalu tn 29 tootmismaaga ning läänest Keskuse tänava transpordimaa ja Keskuse tn 7a ärimaaga. Kontaktvööndi alal domineerib elamumaa ja Saue mõisa pargi territooriumil kaitsealuse maa sihtotstarve.

Planeeringuala on hetkel äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega maa-ala, millel on juurdepääsud Tule ja Keskuse tänavatelt. Haljastatud front on Tule tänava ääres ja üksikute puud on ka Koondise tänava garaažide ääres. Tule tn 8 kinnistu on haljastamata ja hoonestamata ning seal asuvad laias ulatuses välised laoplatsid. Tule tn 10 kinnistul asub äri- ja laohoone, millel on olemas ühendused tehnovõrkudega (elekter, side jne). Piki kinnistute läänepoolset piiri kulgeb maa-alune kaugküttetrass.

Saue linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala näol tegemist perspektiivse keskuse maa-alaga, mis on kavas muuta linna olulisemaks äri- ja peamisi esmateenuseid pakkuvaks piirkonnaks võimaldamaks keskuse jätkusuutlikku ja ööpäevaringset kasutust. Detailplaneeringu eesmärk toetab Saue linna üldplaneeringu eesmärki, kuna kavandatav elamute, kaubandus- ja teenindusettevõtete ning büroode omavaheline kombineerimine vahel tagab keskuseala funktsionaalse mitmekesisuse ning sellele omase ööpäevaringse aktiivse kasutuse.

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute ümberkruntimine, maasihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine kaubandushoone, büroohoone ning korterelamute või ärihoonete rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused

ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ning esitatakse servituutide vajadus.

Planeeringualal moodustatakse kaks ärimaa sihtotstarbega krunti, millest ühele on plaanitud rajada kaubandushoone koos klientide parklaga ning teisele neljakorruseline büroohoone koos seda teenindava parklaga. Lisaks moodustatakse üks elamu või elamu- ja ärimaa segasihtotstarbega krunt, millele on plaanitud rajada üks kolme- ja üks neljakorruseline kortermaja või äripindadega kortermaja. Tule ja Keskuse tänavate ühendamiseks on ette nähtud munitsipaalomandisse üle antava transpordimaa kinnistu moodustamine. Äripindadega korterelamute kõrvale jäävale Saue vallale kuuluvale Pärnasalu tänava transpordimaale on kavas rajada jalakäijate mugavamaks liiklemiseks nn Pärnasalu promenaad, mis on kavas ühendada Keskuse tänavaga täiendava munitsipaalomandisse üle antava transpordimaa kinnistu abil.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd naaberkinnistute omanike ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega ning Päästeameti, Muinsuskaitseameti ja Maa-ametiga. Detailplaneeringu lahenduse kooskõlastas Muinsuskaitseamet oma 25.04.2019 kirjaga nr 5.1-17.5/977-1, Päästeamet oma 04.05.2019 kirjaga nr 7.2-3.1/4656-2 ning Maa-amet oma 06.05.2019 kirjaga nr 6-3/19/6626-2.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 22. mai 2019. aasta korraldusega nr 612. Detailplaneeringu avalikustamine toimus ajavahemikul 10.06.2019 kuni 25.06.2019. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu lahenduse ega menetluse kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

#### *IV. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused*

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 16.10.2018 sõlmitud halduslepingule ja kirjalikule eelkokkuleppele nr 12-2/735/2018, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringukohane tehniline infrastruktuur ja avalik ruum ning võõrandada detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistud tasuta Saue vallale.

Arvestades eeltoodut ja käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja Paasik OÜ, töö nr 0318) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõiked 1, 3, 4 ja 6, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, ning arvestades Saue linna üldplaneeringut ja Saue Vallavalitsuse ja Tule tänav 8 ja 10 kinnistute omaniku vahel 16.10.2018 sõlmitud halduslepingu nr 12-2/735/2018 sõlmitud halduslepingu detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamiseega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus

#### **korralduse:**

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Saue linnas Tule tn 8 (72801:002:0054) ja Tule tn 10 (72801:002:0055) kinnistute ning nende lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistute ümberkruntimine, maasihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine kaubandushoone, büroohoone ning korterelamute või ärihoonete rajamiseks. Ühtlasi on detailplaneeringuga määratud üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ning esitatud servituutide vajadus.
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)

Kirsti Saar

vallasekretär