



## Saue Vallavalitsus

### KORRALDUS

Saue linn

29. november 2023 nr **1105**

### **Saue linn Tule tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

#### *I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Saue Vallavalitsus algatas 25. jaanuari 2023. aasta korraldusega nr 89 Saue linnas Tule tn 24 (72501:001:0284) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada kinnistu täisehituse protsenti 54%-ni ja määrata ehitusõigus 4 hoone püstitamiseks.

#### *II. Kinnistu asukoha kirjeldus*

Tule tn 24 katastriüksus asub Saue linnas, Saue vallas. Ida poolt piirneb planeeritav ala Tule tänavaga ja loode poolt elamumaadega. Planeeringualast põhja ja lõuna poole jäävad äri-, tootmis- ja transpordimaad. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Tule tänavalt. Planeeringualal on olemas kõik vajalikud ühendused tehnovõrkudega. Tegemist on hoonestatud maa-alaga, mille loodenurk on kõrghaljastatud. Planeeritava maa-ala suuruseks on 1,3 ha.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada kinnistu täisehituse protsenti 54%-ni ja määrata ehitusõigus 4 hoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga 7177 m<sup>2</sup> ja kõrgusega kuni 12 m. Planeeringuga kavandatakse olemasolevad ehitised rekonstrueerida ja püstitada Tule tänava poolsele küljele uus hoone, et tagada ühtlane ja sujuvate üleminekutega tänaväärne hoonestus ning luua tänapäevastele nõuetele, sh keskkonnanõuetele vastav kaasaegne tootmiskompleks. Ajutine PVC hall kuulub likvideerimisele. Planeeringualast loodesse jäävate elamute ja olemasolevate tootmishoonete vahel säilib ligi 30 m laiune haljasvöönd, kus kasvavad elujõulised lehtpuud. Detailplaneeringuga on ette nähtud haljastuse tihendamine kortermaja ja tööstushoone vahel. Krundile juurdepääs on Tule tänav T23 katastriüksuselt. Planeeringuga on lahendatud juurdepääs, parkimine, krundi tehnovarustus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Katastriüksusel on olemas ühendus ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 6. septembri 2023. aasta korraldusega nr 834. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 11. oktoobrist kuni 24. oktoobrini 2023. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ning ettepanekuid ei esitatud.

#### *IV. Kehtivad detailplaneeringud*

Planeeritava alal kehtib Saue Linnavolikogu 24. märtsi 2011. aasta otsusega nr 79 kehtestatud Tule tn 24, 24b ja 24c ning Tule põik 1 ja 3 kinnistute detailplaneering. Planeeringuga on Tule tn 24 kinnistule nähtud ette ehitusõigus kahe hoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga 4800 m<sup>2</sup> (täisehituse protsent 36%) ja kõrgusega kuni 10 m. Saue Vallavalitsuse 16. septembri 2020. aasta korraldusega nr 936 kehtestati Saue linna Tule tn 22b kinnistu ja lähiala detailplaneering, mis ulatub osaliselt ka Tule tn 24 kinnistule. Planeeringu eesmärk oli kinnistute ümber kruntimine ja ehitusõiguse määramine Tule tn 22a kinnistule, kuid Tule tn 24 kinnistu osas jäi kehtima varasema planeeringuga antud ehitusõigus. PlanS § 140 lg 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

#### *V. Vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud tootmismaa. Üldplaneeringu kohaselt võib tootmis- ja ärihoonete korral krundi täisehituse protsent olla reeglina kuni 40% (st on jäetud põhjendatud kaalutusvõimalus ka selle suurendamiseks). Piirkonnas asub mitmeid kinnistuid, mille täisehituse protsent on üle 40%. Näiteks Tule tn 24a ja Tule tn 30 kinnistutel kehtivate detailplaneeringute alusel võib täisehituse protsent olla kuni 60%. Tule tn 29 kinnistul on kehtiva detailplaneeringuga lubatud täisehituse protsent 47%. Vaadeldes ühtse tervikuna samale omanikule kuuluvaid ning omavahel piirnevaid Tule põik 1, Tule põik 1a ja Tule tn 24 kinnistuid ning vastavalt esimesele kahele antud ja kolmandale planeeritavat ehitusõigust, oleks nende kolme kinnistu täisehituse keskmine protsent ca 49%. Seni väljakujunenud praktika põhjal on Saue vald põhjendatud juhtudel lubanud täisehituse protsenti tõsta kuni 50%-ni, seega kolme naaberkinnistu ehitusõigust koosmõjus ja kogumis vaadeldes oleks see praktika ka antud asukohas täidetud. Sisulisteks põhjendusteks on asjaolud, et kaasaegne tootmine on üha rohkem robotiseeritud ja inimtööjõu vajadus väheneb, seega väheneb ka vajadus töötajate autode parkimiseks. Tule tn 24 on lubatud selline tootmistegevus, mille puhul detailplaneeringuga määratud parkimiskohtade arv on piisav. Tootmist teenindavate veoautode manööverdamine ja muu sisemine logistika on krundil võimalik jätkuvalt tagada.

Detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Katastriüksusel on olemas ühendus ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga ning juurdepääs avalikult teelt. Lähtuvalt eeltoodust on detailplaneeringu lahendus kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

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

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/2/2023 märgitud põhimõtetel. Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kohustub arendaja finantseerima oma vahenditest detailplaneeringu koostamise korraldamise ning avalikustamisega seotud kulud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Duograaf OÜ, töö nr 2203) 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 25. jaanuaril 2023. aastal sõlmitud (nr 12-

2.14/2/2023) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

**korralduse:**

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Saue linnas Tule tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga suurendada kinnistu täisehituse protsenti 54%-ni ja määrata ehitusõigus 4 hoone püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääs, parkimine, krundi tehnovarustus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded (Duograaf OÜ, töö nr 2203).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/2/2023 märgitud põhimõtetele ning preambulas ja detailplaneeringu seletuskirjas viidatud nõuetele. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel.
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