



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

6. september 2023 nr 834

Saue linn Tule tn 24 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 25. jaanuari 2023. aasta korraldusega nr 89 Saue linnas Tule tn 24 (72501:001:0284) katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga suurendada kinnistu täisehituse protsenti 54%-ni ja määrata ehitusõigus 4 hoone püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus

Tule tn 24 (72501:001:0284) katastriüksus pindalaga 13292 m² asub Saue linnas, Saue vallas. Idapoolt piirneb planeeritav ala Tule tänavaga ja loodepoolt elamumaadega. Planeeringualast põhja- ja lõunapoolt jäävad äri-, tootmis- ja transpordimaad.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on suurendada kinnistu täisehituse protsenti 54%-ni ja määrata ehitusõigus 4 hoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga 7177 m² ja kõrgusega kuni 12 m. Planeeringuga kavandatakse olemasolevad ehitised rekonstrueerida ja püstitada Tule tänava poolsele küljele uus hooneosa, 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 katastriüksusel.

IV. 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 kaalutlusvõimalus 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 eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/2/2023 märgitud põhimõtetele. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata, juhul kui arendaja ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on arendaja ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala kinnistu igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppes võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringuala kinnistu võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringuala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringuala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppes samasisulist uut kokkulepet.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 135 lõike 1, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 25. jaanuar 2023. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/2/2023) halduslepingu detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Võtta vastu ja suunata avalikustamisele 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.
2. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada avalikustamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Saue vallamaja ruumides aadressil Kütise tn 8, Saue linn.
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