



Saue Vallavolikogu

OTSUS

Laagri alevik

28. november 2019 nr 64

Saue Linnavolikogu 17. veebruari 2005. aasta otsusega nr 169 kehtestatud Saue linna Uus-Arutänava piirkonna detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tule tn 39 kinnistu osas

Saue Linnavolikogu 17. veebruari 2005. aasta otsusega nr 169 kehtestatud Saue linna Uus-Aru tänava piirkonna detailplaneeringuga jaotati planeeringuala 14-ks väikeelamu, 4-ks tootmismaa, 3-ks ärimaa, 3-ks liiklusmaa, 2-ks metsamaa ja üheks maatulundusmaa kinnistuks. Tänapäevaks on planeeringulahendus realiseerunud umbes 75% ulatuses.

Tule tn 39 kinnistu (72703:001:0449) sihtotstarbeks määrati detailplaneeringuga ärimaa 100% ning anti ehitusõigus ühe maksimaalselt 9 m kõrguse, 400 m²-se suurima lubatud ehitusaluse pinna ja 600 m²-se brutopinnaga hoone rajamiseks. Juurdepääs kinnistule on tagatud Uusaru tänavalt ning ka tehnoõrgud liitumispunktidega on välja ehitatud.

Kinnistule on Saue Linnavalitsuse poolt väljastatud 2017. aastal ehitisluba, kuid selle alusel koostatud projekt ei ole realiseerunud. Tänapäevaks on Tule tn 39 kinnistu (katastritunnusega 72703:001:0449; pindalaga 1964m²; sihtotstarbega ärimaa 100%) omandanud Allstore Assets OÜ, mille juhatuse liige Rait Minumets esitas Saue Vallavalitsusele päringu kinnistule nutilao Kookon ehitamise võimalikkuse kohta. Nutilao soovitud ehitisealune pind on 587m² ja suletud brutopind 720...760m². Hoone oleks avatud õuemahuga osaliselt ühe- ja osaliselt kahekorruseline ning maksimaalse kõrgusega 7 m. Muudes parameetrites on taotletava hoone maht ja tingimused kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt on võimalik muuta hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest ning punkti 4 kohaselt on võimalik täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Kuna soovitud lahendus (suurem lubatud ehitisealune pind ja brutopind) ületavad tunduvalt ehitusseadustikuga lubatud 10% piiri, tuleb enne projekteerimistingimuste väljastamist tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovib kinnistu omanik planeeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda.

Vaatamata suuremale ehitisealusele pinnale on hoone suhteliselt madal ja kaasaegne ning tänu avatud õuele ei ole soovitud ehitisealune pind kinnistul massiivne ega hoomatav. Kinnistu täisehitus protsendiks on kavandatud ligikaudu 30%, mis on oluliselt väiksem kui kehtivas Saue linna üldplaneeringus lubatud maksimaalselt 40%. Lisaks soovitakse kinnistu haljastuse osakaalu tõsta detailplaneeringuga määratud 20 protsendilt 25 protsendini. Täiendavalt on Allstore Assets OÜ juhatuse liikme Rait Minumetsa isikus andnud nõusoleku Uusaru tänava ja Tule tänava ristmikule perspektiivse kergliiklustee rajamise võimaldamiseks ja ristmiku nähtavuskolmnurga parendamiseks Tule tn 39 poolisel küljel teha kinnistu loodenurgast kolmnurkne ärälõige kuni 10m² ulatuses ja selle Uusaru tänava koosseisu lülitamiseks ning selle vallale tasuta üleandmiseks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, § 140 lõigete 5 ja 6 ning Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 3 punkti 1 alusel ning arvestades Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 13. novembril 2019. aasta koosolekul võetud seisukohti, Saue Vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Saue Linnavolikogu 17. veebruari 2005. aasta otsusega nr 169 kehtestatud Saue linna Uus-Arutänava piirkonna detailplaneering (koostaja Akos Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr 04337) Tule tn 39 (72703:001:0449) kinnistu osas.
2. Saue Vallavalitsusel määrata projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks Saue linna Tule tn 39 (72703:001:0449).
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul avaldada käesolev otsus ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur, Saue valla veebileheküljel ning Ametlikes Teadaannetes ning saata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
4. Otsuse peale võib esitada 30 kalendripäeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest vaide Saue Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Harry Pajundi

vallavolikogu esimees