



## SAUE VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Ruila küla

31. mai 2018 nr 44

#### **Saue valla Saue linna Kasesalu tn 1 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine**

##### *I Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Saue linna Kasesalu tn 1 (72801:002:0182, sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, suurusega 15 976 m<sup>2</sup>) kinnistu detailplaneering algatati 24. novembril 2016. a Saue Linnavolikogu otsusega nr 154. Sama otsusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kasesalu tn 1 kinnistu idaserva kahe tootmis- ja ühe transpordimaa kinnistu moodustamine (summaarse pindalaga 3 868 m<sup>2</sup>), nendele hoonestusõiguse ja -tingimuste seadmine ning tehnovõrkude, liikluskorralduse ja parkimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõttelise lahenduse esitamine. Ühele kahest planeeritavast tootmismaa krundist nähakse ette puiduhakkelt töötava katlamaja rajamine. Koostatav detailplaneering muudab kehtivat Saue linna üldplaneeringut.

##### *II Kinnistu asukoha kirjeldus*

Planeeringuala paikneb Saue linnas aktiivsel tootmisalal ning piirneb valdavalt avalike tänavamaadega, millest teiselpool tänavat asuvad tööstuse või ladude maa-alad. Planeeringuala piirneb põhja poolt ärimaaga (Alexela tankla) ja tootmismaaga. Eluhooned asuvad planeeringualast loode suunas ning lähim eluhoone asub planeeringuala loodenurgast u 125 m kaugusel.

Kasesalu tn 1 kinnistu on hoonestamata ning pikka aega olnud kasutamata. Kinnistu on kaetud kõrghaljastuse ja võsaga. 2004.a läbi viidud dendroloogilise inventeerimise kohaselt olid soostunud metsaala puistus u 60% sookased, 25 % lepad, 10% remmelgad ja harilikud haavad ning 5% ülejäänud liigid (üksikud tammed, vahtrad ja haavad). Ala on jätkuvalt kasutamata ja hooldamata, mille tulemusel on puistu enam võsastunud ning kohati ligipääsmatu ja läbimatu. Enamus puid kuulub IV ja V väärtusklassi ning on linnasisese kõrghaljastuse seisukohalt perspektiivitud ja sobimatud liigid. Liigiliselt on väärtuslikumad üksikud tammed, mis kasvavad planeeringuala põhjaosas ja kirdenurgas. Saue linna üldplaneeringuga on planeeringuala kavandatud puhke- ja virgestusmaaks, mis tähendaks põhimõtteliselt kõrghaljastuse korrastamist ning elanikele puhkeotstarbeliseks muutmist. Siiani seda tehtud ei ole ning ala on võsastunud ja kohati muutunud läbimatuks.

Planeeringuala läbivad amortiseerunud vee- ja kanalisatsiooni torustik ning sidekaabel.

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

Detailplaneering haarab Saue linna tootmispiirkonnas paiknevat üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistut Kasesalu tn 1 (kat.tunnus 72801:002:0182), mille tootmismaadega piirnevast servast on planeeritud moodustada kaks tootmis- ja üks

transpordimaa sihtotstarbega krunti. Planeeritud krundid saavad juurdepääsu projekteeritud Kasesalu tänava pikenduselt. Ühele kahest planeeritavast tootmismaa krundist nähakse ette puiduhakkeli töötava katlamaja rajamine. Kasesalu tn 1 kinnistu alles jääva osa sihtotstarvet ei muudeta.

Saue Linnavalitsus korraldas detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisi tutvustamiseks 03.07.2017 algusega kell 17.00 Saue Linnavalitsuses avaliku arutelu, millel osales protokollis kohaselt kolm inimest.

Detailplaneeringu kooskõlastas 08.11.2017 Keskkonnaamet oma kirjaga nr 6-2/17/11635-2 ning 13.11.2017 ja 09.03.2018 kirjaga nr 7.2-3.1/2297-2 Päästeameti Põhja Päästkeskus. Kõikide kooskõlastuskirjades esitatud märkustega on arvestatud ning planeeringumaterjale vastavalt täiendatud ja parandatud. Samuti on planeeringulahendust välja töötades tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga, Telia Eesti AS-ga, AS-ga Tallinna Vesi, Adven Eesti AS-ga ning naaberkinnistute omanike ja valdajatega.

Saue Vallavolikogu võttis detailplaneeringu oma 22.02.2018 otsusega nr 16 vastu ja suunas avalikustamisele ning Saue Vallavalitsus korraldas planeeringulahenduse avaliku väljapaneku Saue valla veebilehel ja Saue linnas ajavahemikul 26.03.2018 - 24.04.2018. Avaliku väljapaneku ajal laekus Saue Vallavalitsusele neli kirjalikku pöördumist naaberkinnistute omanikelt ja valdajatelt. Ükski pöördumine ei sisaldanud täiendavaid ettepanekuid või vastuväiteid planeeringulahenduse osas.

Saue Vallavalitsuse esitas 30.04.2018 kirjaga nr 5-5/1154-15 detailplaneeringu materjalid riigihalduse ministrile heakskiitmiseks ning riigihalduse minister kiitis oma 18.05.2018 kirjaga nr 14-10/2521-4 üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu heaks ning andis nõusoleku detailplaneeringu kehtestamiseks.

#### *IV Vastavus üldplaneeringule*

16.12.2010. aastal kehtestatud Saue linna üldplaneeringu maakasutusplaanil on planeeringuala näidatud puhke- ja virgestusmaana. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala ehk Kasesalu tn 1 kinnistu (kat.tunnus 72801:002:0182, pindala 15 976 m<sup>2</sup>) üldkasutatava maa sihtotstarbe muutmist kinnistu idaosas 3769 m<sup>2</sup> ulatuses tootmis- ja 99 m<sup>2</sup> ulatuses transpordimaaks.

#### *V Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks*

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtestatud Saue linna üldplaneeringus puhke- ja virgestusmaana näidatud maa-ala juhtotstarve Kasesalu tn 1 kinnistu idaosas perspektiivseks tööstuse ja ladude maa-alaks. Planeerimisseaduse § 142 punkt 1 sätestab, et detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise planeerimisseaduse § 142 mõistes on vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Saue Vallavolikogu seisukohalt üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist kavandatava detailplaneeringuga ei toimu. Tegemist on 1,59 ha suuruse maa-alaga Saue linna üldplaneeringuga ette nähtud keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete piirkonnas, millest 3 868 m<sup>2</sup> suurune osa

kavandatakse kahe tootmismaa krundi tarbeks. Saue Vallavolikogu hinnangul ei ole sihtotstarbe muutmine ulatuslik. Kehtivas üldplaneeringus pole hoonestuse kõrguspiiranguid määratud ning ei toimu ka krundi minimaalsuuruse vähendamist. Saue Vallavolikogu hinnangul on tegemist muu olulise muutmisega. Otsuse vastuvõtmisel on arvestatud ka asjaoluga, et funktsionaalsetelt seosteelt on planeeringuala asukoht igati sobiv katlamaja rajamiseks ning selleks on antud piirkonnas sobiv taristu. Kasesalu tn 1 kinnistu on hoonestamata ning pikka aega olnud kasutamata. Kinnistu on kaetud kõrghaljastuse ja võsaga ning pikemat aega hooldamata, mille tulemusel on puistu enam võsastunud ning kohati ligipääsmatu ja läbimatu. Saue linna üldplaneeringuga on planeeringuala kavandatud puhke- ja virgestusmaaks, mis tähendaks põhimõtteliselt kõrghaljastuse korrastamist ning elanikele puhkeotstarbeliseks muutmist, kuid kahjuks seda siiani tehtud ei ole.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut ning sellise detailplaneeringu algatamise otsustusõigus on volikogul. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks peab olema piisav avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi. Saue Vallavolikogu leiab, et tegemist on ülekaaluka avaliku huviga.

#### *VI Vastavus Saue linna arengukavale*

Võttes aluseks Saue Linnavolikogu 17.03.2016. aasta määruse nr 45 „Saue linna kaugküttepiirkonna soojusmajanduse arengukava aastaks 2015-2025“, näeb arengukava ette Saue linna kaugkütte üleviimise kodumaisele taastuvale kütusele ehk hakkepuidule. Tulevase katlamaja asukoha valikul on kaalutud Kasesalu tn 1 kinnistut põhjendusel, et kinnistu asub tootmispiirkonnas, rekonstrueeritud soojatrass paikneb vahetus läheduses Kasesalu tänaval, elamupiirkond jääb piisavalt kaugele, transpordile hea juurdepääs ning visuaalselt linnapildis peidetud kõrghaljastusega. Arengukava näeb ette linna soojusvarustuseks kodumaise taastuva kütuse kasutusele võtmise.

#### *VII Sõlmitud kokkulepped*

Saue Linnavalitsuse, Adven Eesti AS (Arendaja) ja Skepast&Puhkim OÜ (Detailplaneeringu koostaja) vahel on sõlmitud 06.03.2017 kolmepoolne leping „Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping nr 2-9.12/51“.

Otsus võetakse vastu „Planeerimisseaduse“ § 142 lõike 2 ja § 91, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 3 punkti 3, Saue Linnavalitsuse, Adven Eesti AS (Arendaja) ja Skepast&Puhkim OÜ (Detailplaneeringu koostaja) vahel 06.03.2017 sõlmitud kolmepoolse lepingu „Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise leping nr 2-9.12/51 alusel ning arvestades riigihalduse ministri 18.05.2018 kirjaga nr 14-10/2521-4 antud heakskiitu ning Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 16. mail 2018. aasta koosolekul võetud seisukohta.

1. Kehtestada Harju maakonna Saue valla Saue linna Kasesalu tn 1 (72801:002:0182) kinnistu detailplaneering, eesmärgiga kinnistu idaserva kahe uue tootmis- ja ühe transpordimaa kinnistu moodustamine ja neile hoonestusõiguste ja -tingimuste seadmine. Ühele kahest planeeritavast tootmismaa krundist nähakse ette puiduhakkeli töötava katlamaja rajamine. Planeeringualal on lahendatud

juurdepääsud, parkimine ning tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.

2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul avaldada teade üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringu kehtestamisest 30 päeva jooksul ajalehes Eesti Päevaleht ja vallalehes Saue Valdur ning 14 päeva jooksul Saue valla veebilehel.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringu kehtestamisest seaduses sätestatud aja jooksul menetlusosalisi, sealhulgas valdkonna eest vastutavat ministrit ja maakatastri pidajat. Maakatastri pidajale edastada ka detailplaneeringu materjalid.
4. Otsuse peale võib esitada 30 päeva 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