



SAUE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Saue linn

17. oktoober 2018 nr 1329

Saue linna Tule tänav 8 ja 10 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

I. Taotluse sisu

Hoonestusprojektide arendusega tegelev ettevõtte Paasik OÜ esitas maaomaniku Stau OÜ (varasem ärinimi OÜ Sautech Real Estate) nimel Saue Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Saue linna Tule tänav 8 (katastritunnusega 72801:002:0054, suurusega 4118 m², sihtotstarbega ärimaa 50% ja tootmismaa 50%) ja Tule tänav 10 (katastritunnusega 72801:002:0055, suurusega 5445 m², sihtotstarbega ärimaa 50% ja tootmismaa 50%) kinnistutel eesmärgiga kinnistute ümberkruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks kaubandushoone, büroohoone ning korterelamute või ärihoonete rajamiseks.

II. Kinnistute asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

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.

Planeeringuala on praegu äri- ja tootmismaa segasihtotstarbega ning juurdepääsudega 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 laoplatšid. Tule tn 10 kinnistul asub äri- ja laohoone, millel on olemas ühendused tehnovõrkudega (elekter, side jne). Piki kinnistute läänepoolset piiri kulgeb maa-alune kaugkütetrass.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja arendustegevus

Detailplaneeringuga soovitakse Tule tänav 8 ja 10 kinnistud ümberkruntida, muuta nende sihtotstarbeid ning määrata ehitusõigus kaubandushoone, büroohoone ning korterelamute ja/või ärihoonete rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeringuala on kavas jagada viieks kinnistuks selliselt, et krundile pos. 1 on planeeritud kaubandushoone koos seda teenindava klientide parklaga, krundile pos. 2 büroohoone koos seda teenindava parklaga ning krundile pos. 3 korterelamud ja/või ärihooned koos neid teenindava parklaga. Planeeringuala läbib transpordimaa kinnistu pos. 4, millele on kavandatud Keskuse tänava pikendus ristumiseni Tule tänavaga. Kortere lamute/ärihoonete tagumisse külge jäävale Saue vallale kuuluvale Pärnasalu

täna transpordimaale on kavas rajada jalakäijatele nn Pärnasalu promenaad, mis ühendatakse täiendava transpordimaa kinnistule pos. 5 rajatava kõnnitee abil planeeringuala kõnniteede võrgustikuga.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala näol tegemist perspektiivse keskuse maa-alaga, mis on kavas muuta linna olulisemaks äri- ja peamisi esmasteenuseid pakkuvaks piirkonnaks võimaldamaks keskuse jätkusuutlikku ja ööpäevaringset kasutust.

Detailplaneeringu eesmärk toetab Saue linna üldplaneeringu eesmärki, kuna kavandatud elamute, kaubandus- ja teenindustevõtete ning büroode omavaheline kombineerimine vahel tagab keskuseala funktsionaalse mitmekesisuse ning sellele omase ööpäevaringse aktiivse kasutuse.

V. Sõlmitud kokkulepped

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule eelkokkuleppele, 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.

VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritaval alal ega selle vahetuse läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevust ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset negatiivset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatud tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele. Pigem võib tootmistegevuse ja laonduse linnasüdamest väljaviimise ning ala korrastamise puhul eeldada positiivseid mõjusid inimeste tervisele ja heaolule ning piirkonna kuvandile ja kinnisvara väärtusele. Sellest tulenevalt ei pea Saue Vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks "Planeerimisseaduse" § 124 lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 139 lõike 2, "Haldusmenetluse seaduse" § 43 lõike 2 ja § 72 lõike 2, "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" § 6 lõike 2 punkti 22, § 33 lõike 1 punkti 3, lõike 2 punkti 2, § 34 lõiget 1, § 35 lõiked 1, 5 ja 6, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punktid 1 ja 2, § 5 punktid 1, 8-10, Saue linna üldplaneeringu ning Saue Vallavalitsuse ja Tule tänav 8 ja 10 kinnistute omaniku vahel 16. oktoobril 2018. aastal sõlmitud halduslepingu nr 12-2/735/2018 detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, võttes arvesse kinnistute omaniku taotlus, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva korralduse

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Saue linnas Tule tänav 8 ja 10 kinnistute ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kinnistute ümberkruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks kaubandushoone, büroohoone ning korterelamute või ärihoonete rajamiseks. Ühtlasi määrata detailplaneeringus üldised

- maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue linna üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 keskuse maa arendamisel on oluline kavandada ka funktsionaalset avaliku ruumi ning rõhutada ala keskset funktsiooni piirkonda arhitektuurselt eriilmeliseks kujundades;
 - 2.2 lubatud hoonete korruselisus on maksimaalselt 5 korrust. Erandina on võimalikud kõrgemad hooned, kuid sellisel juhul on nõutav detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;
 - 2.3 krundi lubatud täisehitusprotsent on maksimaalselt 40%;
 - 2.4 parkimine tuleb lahendada omal krundil ning lahendustes kasutada võimalusel ka maa-alust parkimist või parklaalade haljastusega liigendamist;
 - 2.5 elamukruntidele kavandada kõrghaljastus;
 - 2.6 planeerida läbi planeeringuala Keskuse tänava pikendus ristumiseni Tule tänavaga ning moodustada sellele eraldi transpordimaa kinnistu;
 - 2.7 planeerida nn Pärnasalu promenaadi lõik Saue vallale kuuluval Pärnasalu tänav T2 (72801:002:0177) kinnistul Tule tn 10 kinnistuga külgneval alal ning seda Keskuse tänava pikenduse kõnniteega ühendav kõnnitee, millele moodustada eraldi transpordimaa kinnistu;
 - 2.8 vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
 - 2.9 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademetevee ärajuhtimise lahendus;
 - 2.10 detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks;
 - 2.11 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.12 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
 3. Jätta Tule tänav 8 ja 10 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.
 4. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul avaldada ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 14 päeva jooksul korralduse jõustumisest teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.
 5. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul avaldada 30 päeva jooksul korralduse jõustumisest teade detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel.
 6. Saue Vallavalitsusel on õigus lõpetada algatatud detailplaneeringu menetlus ning tunnistada kehtetuks käesolev korraldus, kui hiljemalt kahe aasta jooksul alates korralduse vastuvõtmisest ei ole detailplaneeringu algatamist taotlenud isik või muu detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik esitanud Saue Vallavalitsusele detailplaneeringu vastuvõtmiseks vajalikku dokumentatsiooni.
 7. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga (planeeringu vastuvõtmine või kehtestamine).
 8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kristiina Rebane
vallasekretär