



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

22. mai 2019 nr 611

Saue linna Tule tänav 22b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

I Taotluse sisu

Arhitektuuribüroo KMK Studio OÜ esindaja Mari Kallas esitas Saue linna Tule tn 22b (katastritunnusega 72703:001:0467, pindalaga 735 m², sihtotstarbega ärimaa 100%) kinnistu omaniku Tulevara OÜ nõusolekul Saue Vallavalitsusele 22.03.2019 taotluse detailplaneeringu algatamiseks mainitud kinnistul eesmärgiga ehitusõiguse seadmiseks ühe kahekorruselise kauplus-laohoone rajamiseks.

II Kinnistu asukoha kirjeldus ja kavandatava tegevuse vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala asub Saue linnas Tule tänava ääres Tule ja Tule põik tänavate ristmiku piirkonnas. Ala külgneb põhjast ja loodest munitsipaalomandis olevate Tule põik ja Tule tänav T2 transpordimaadega, idast eraomandis oleva Tule tänav T6 transpordimaaga, lõunast Tule tn 24 tootmismaa ning läänest Tule põik 1 ärimaaga. Kontaktvööndi alal domineerivad äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbed.

Planeeritav kinnistu on hetkel ärimaa sihtotstarbega maa-ala, millel on juurdepääs Tule põik tänavalt. Kinnistu on valdavalt haljastamata rohumaad, millel asuvad mõned üksikud puud. Planeeringuala vahetus läheduses on olemas elektri-, vee-, kanalisatsiooni ja sideühendused ning tagatud on juurdepääs avalikult kasutatavalt Tule põik tänavalt.

Kehtiva Saue linna üldplaneeringu kohaselt on Tule tn 22b kinnistu näol tegemist küll perspektiivse tee- ning liiklust korraldava ja teenindava ehitise maaga, kuid kinnistu osas kehtib ka Saue Vallavolikogu 22.02.2009 otsusega nr 82 kehtestatud detailplaneering „Saue linn, Tule tn 22 ja 24 A kruntide vahelise maa-ala detailplaneering“, mis näeb kinnistule ette ärimaa sihtotstarbe ning ühe kuni 2-korruselise ärihoone rajamise kitsal hoonestusalal. Üldplaneeringu koostamise ja kehtestamise ajal on jäänud detailplaneeringulahendusega arvestamata, mistõttu on üldplaneeringu kaardile sattunud ebatäpsus. Teisalt moodustab Tule tn 22b kinnistu perspektiivse tee- ning liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa-ala koos naaberkinnistu Tule tänav T6 transpordimaaga, mis on pindalalt suurem ning jääb ka edaspidi transpordimaaks ehk üldplaneeringule vastavaks. Eeltoodust tulenevalt nähtub, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus üldplaneeringu lahendusega ning pigem toetab üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.2.2 (Äri- ja teenindusmaade maakasutuspõhimõtted) välja toodud põhimõtet, mille kohaselt on otstarbekas ettevõtluse (teenindus, kaubandus) arengu kavandamine ja koondamine juba olemasolevatesse aktiivsetesse ettevõtluspiirkondadesse nende intensiivsema kasutuselevõtu kaudu.

Tänaseks on planeeritava kinnistu osas kehtiv detailplaneering mitmete teiste kinnistute ümberkruntimise tulemusena moraalselt vananenud ja ei vasta enam tänasele situatsioonile. Samuti näeb kehtiv detailplaneering Tule tn 22b kinnistule ette ebamõistliku kuju ja suurusega hoonestusala, mille korrigeerimine ja välja kujunenud hoonestusega kohandamine saab olema uue planeeringu peamiseks eesmärgiks.

III Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja kavandatav tegevus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute ümberkruntimine ning ehitusõiguse määramine ühe kahekorruselise kauplus-laohoone rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ning esitatakse servituutide vajadus.

IV Sõlmited kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 22.05.2019 sõlmitud halduslepingule ja kirjalikule eelkokkuleppele nr 12-2/416/2019, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringukohane tehniline infrastruktuur ja võõrandada kavandatava tegevuse elluviimiseks vajalike maatoimingute järgselt Tule tänav T6 (72703:001:0468) avalikuks kasutamiseks mõeldud transpordimaa kinnistust ülejääv osa tasuta Saue vallale.

V Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

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, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele. 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 § 31 punkti 1, § 33 lõike 2 punkti 1, lõike 3 punkti 1 ja lõike 4, § 34 lõike 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 ja 8, Saue linna üldplaneeringu ning Saue Vallavalitsuse ja Tule tn 22b kinnistu omaniku vahel 22. mail 2019. aastal sõlmitud halduslepingu nr 12-2/416/2019 detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta ning võttes arvesse kinnistu omaniku esindaja taotluse, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Saue linnas Tule tänav 22b kinnistu ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kinnistute ümberkruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks ühe kahekorruselise kauplus-laohoone 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. lubatud hoonete korruselisus on maksimaalselt 5 korrust. Erandina on võimalikud kõrgemad hooned, kuid sellisel juhul on nõutav detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;
 - 2.2. krundi lubatud täisehitusprotsent on maksimaalselt 40%;
 - 2.3. äri- ja seotud parkimisvajadused lahendada oma krundi piirides või ärimaal paiknevate ühisparklatena;
 - 2.4. vesivarustus, sadevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
 - 2.5. planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus ja sademetevee ärajuhtimise lahendus;
 - 2.6. detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavad materjalid esitada Saue Vallavalitsusele läbivaatamiseks;
 - 2.7. kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.8. detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Jätta Tule tänav 22b kinnistu 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