



# Saue Vallavalitsus

## KORRALDUS

Saue linn

6. oktoober 2021 nr 1037

### **Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

#### *I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Saue Vallavalitsus algatas 18. detsembri 2019. aasta korraldusega nr 1491 Jõgisoo külas Klaasi (72501:001:0190, suurusega 29 495 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeta maa 100%), Keila mnt 3 (72501:001:0192, suurusega 34494 m<sup>2</sup>, sihtotstarbeta maa 100% ja Kanama tee L1 (72701:001:2063, suurusega 3 628 m<sup>2</sup>, transpordimaa 100%) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ja jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine äri-, tootmis- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on maa-alale äri- ja tootmispargi kavandamine.

#### *II. Kinnistu asukoha kirjeldus*

Kinnistud jäävad Tallinn-Pärnu-Ikla maantee, Kanama liiklussõlme, 1116 Kanama-Jõgisoo tee ja 11 Tallinna ringtee (Keila maantee) vahelisele maa-alale. Planeeringualast põhjasuunal paikneb Saue linna keskusala, mida eraldab Tallinna ringtee, ida-kirdesuunal külgneb äri- ja tootmismaadega, kus on kehtestatud (Jõgisoo küla Kurvi, Keila mnt 1 ja Kanama kergtee L1 kinnistute lähiala detailplaneering), millega nähakse ette kinnistute jagamist ning tootmis- ja ärihoonete püstitamist. Planeeringualast lõuna-edelasuunal paikevad osaliselt hoonestatud elamumaad ning põllumaad. Planeeritav maa-ala on valdavalt looduslik rohumaa, mis on hoonestamata ning millel puudub kõrghaljastus. Planeeritava maa-ala suuruseks kokku on ca 7,0 ha.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute kruntimine ja maa sihtotstarbe muutmine äri-, tootmis- ja transpordimaaks. Kokku kavandatakse ca 11 krunti, millest 8 äri- ja tootmismaa krunti kavandatakse äri- ja tootmishoonete (kuni 3-korruseliste, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 18,0 m) püstitamiseks ja 3 transpordimaa krunti sõidu- ja kergliiklusteede rajamiseks. Juurdepääs lahendatakse Kanama-Jõgisoo riigitee kaudu, mööda (Kanama tee L1) juurdepääsuteed, mille kohta on juba moodustatud transpordimaa krunt. Planeeritav tee on kavandatud põhitänavaks, mille kaudu tagatakse juurdepääs ka naaberkiinnistutele planeeritavate äri- ja tootmishoonetele. Ühtlasi on määratud detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Veevarustus- ja kanalisatsiooniga liitumiseks tuleb arendajal ehitada välja vee- ja kanalisatsioonitrassid Saue linnas paikneva eelvooluni. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, tuletõrje veevarustus, sademeveesüsteemide lahendus, heakorrastus ja haljastus.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 21. juuli 2021. aasta korraldusega nr 788. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 23. augustist kuni 5.

septembrini 2021. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud. Saue Vallavalitsuse ettepanekul on planeeringu lahendust täpsustatud ja täiendatud peale detailplaneeringu avalikustamist. Täpsustatud on lahendust kergteede lahenduse osas, mille kohaselt liideti kaks kergliiklustee krunti üheks krundiks. Lahenduse muutmise tingis täna toimuv Tallinna ringtee Kanama-Keila 2+2 teelõigu ehitus. Täpsustatud lahendus ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust ning lahenduse täpsustamine ei riiva avalikku huvi. Saue Vallavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu ning uut planeeringu avaliku väljapanekut ei korraldanud.

#### *IV. Vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud äri- ja tootmismaa. Planeeringuks taotlev maa-ala on soodne asukoht kahe suurema magistraali ääres ning loob hea logistilise ühenduse ettevõtlusele. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

#### *V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused*

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsu- ja kergliiklusteed) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistute tasuta võõrandamine vallale.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr 2018-09-11DP) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel on 6. detsembril 2019. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2/815/2019) detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus

#### **korralduse:**

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Jõgisoo külas Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistute kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine äri-, tootmis- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded (Raivo Tabri Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr 2018-09-11DP).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
3. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Andres Laisk  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kirsti Saar  
vallasekretär