Saue linn Eelnõu

**Projekteerimistingimuste andmine Saue linnas Uus-Aru tänava piirkonna detailplaneeringu täpsustamiseks**

Taotleja soovib täpsustada Saue linnas Uus-Aru tänava piirkonna detailplaneeringus määratud hoonestusala tingimusi, haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtteid ning planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust. Taotlus hõlmab kinnistuid Uusaru tn 1 ja Uusaru tn 3. Kinnistutel on üks omanik. Kinnistul Uusaru tn 3 paikneb Hesburgeri büroo ja hulgikaubandushoone, mida soovitakse laiendada ligikaudu peegelpildis kinnistule Uusaru tn 1. Taotleja soovib seoses kavandatava tegevusega kinnistud liita ja suurendada hoonestusala kuni 10% nende ühendamise eesmärgil ning seeläbi muuta ka kruntide parkimiskorraldust, näha Uusaru tn 1 kinnistule ette üks sissepääs ja täpsustada kinnistul Uusaru tn 1 paikneva haljastuse protsenti.

Taotleja on esitanud omapoolsed põhjendused detailplaneeringu täpsustamise vajalikkuse osas märkides, et kõnealune planeering kehtestati 2005. aastal ning võrreldes 18 aasta taguse ajaga, on majandusolukord ja ettevõtte vajadused muutunud.

Kinnistud jäävad Uusaru tänava äärde, kus olemasolev büroo ja hulgikaubandushoone, mis klassifitseerub maakatastriseaduse § 18¹ lõike 2 punkti 2 ja 7 alusel ärihooneks, paikneb paralleelselt Uusaru tänavaga. Taotleja on planeerinud hoone laienemise Uusaru tänava suhtes sellest kaugenemisega samale joonele olemasoleva hoonega ehk koos taandatud laadimisalaga selle pikendamisel peegelpildis olemasoleva hoonega. Hoonete põhimahud jäävad detailplaneeringuga ette nähtud hoonestusaladele, mis ei moodusta hoonete ühtset tervikmassiivi, vaid need ühendatakse 1-korruselise olemasoleva ja laiendatava laadimisblokiga. Nii luuakse suurem vaba ala rajatava hoone ette, millega võimaldatakse teenindava transpordi parem paigutamine ja laadimise ooteaja võimaldamine omal kinnistul, mis täna tekitab episoodilisi probleeme Uusaru tänaval. Säilib olemasolev sissepääs Uusaru tänavalt kinnistule Uusaru tn 3 ning lisatakse täiendav sissepääs samuti Uusaru tänavalt Uusaru tn 1 kinnistule. Töötajate parkimiskohad kavandatakse kõik omal kinnistul. Kuna enamus ettevõtetel on tänasel päeval automatiseerituse tase kõrge ja inimtööjõudu kasutatakse minimaalselt, siis soovib taotleja täpsustada planeeringuga määratud parkimiskohtade asukohta ja arvu vastavalt EVS 843-2016 „Linnatänavad“ tabelist 9.1 lähtuvalt.

Arhitektuurne hoone fassaadilahendus kopeerib olemasolevat hoonet koos päikesepaneelide paigutamisega rajatava hoone kagufassaadil. Täpsustatakse kinnistul Uusaru tn 1 oleva haljastuse paiknemist selle detailplaneeringus ette nähtud mahtu vähendamata.

Kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga säilitatakse vastav kõrghaljastus valdavalt kinnistu kirdepoolsel osal. Samuti planeeritakse see säilitada ja vajadusel istutada ribana kinnistu loodepiiril paralleelselt Uusaru tänavaga, mis aitab moodustada /säilitada visuaalse haljaspuhvri Uusaru põik/ Uusaru tänava väikeelamute suhtes.

Saue linnas Uus-Aru tänava piirkonna detailplaneering on kehtestatud Saue Linnavolikogu 17. veebruari 2005. aasta otsusega nr 169. Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi olulisi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

EhS § 27 lg 4 p 2 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või   
olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

EhS § 27 lg 4 p 4 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või

olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

EhS § 27 lg 4 p 7 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või

olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

EhS § 27 lg 4 p 8 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või

olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

Projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena. Saue vallalehe Saue Valdur 2024. aasta septembrikuu numbris 15 (159) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 05. oktoober 2024. Kavandatava tegevusega seonduvalt on potentsiaalselt puudutatud isikutele ja Transpordiametile (Uusaru tänav, Uusaru tn 2, 4, 5, 5a, 6, 7, 10a, 10c, 10d, 12, 12a, 14, 16, 16a, 18, 18a, 18b ning Uusaru põik 1, 3, 4) 19.09.2024 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 05. oktoober 2024. Isikuid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega.

Ehitusseadustiku¹ § 27 lõike 1 punktide 1 ja 2, lõike 4 punktide 2, 4, 7 ja 8, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 2 ja § 65 lõike 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1 alusel ning arvestades maaomaniku 21. augusti 2024. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/06476, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Saue linnas Uus-Aru tänava piirkonna detailplaneeringu täpsustamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad tähtajatult.
3. Korralduse peale võib esitada 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub selle teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk Kirsti Saar

vallavanem vallasekretär

Lisa

Saue Vallavalituse …

korraldusele nr …

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**: mitteelukondliku hoone laiendamine

**Projekteerimistingimuste andja:**

Asutus: Saue Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 77000430

Ametniku nimi (koostaja): Urmas Elmik

Ametniku ametinimetus: vallaarhitekt

Kontaktandmed: e-post urmas.elmik@sauevald.ee

**Taotluse andmed:**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number: 2411002/06476

Kuupäev: 21.08.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Uusaru tn 1 (katastritunnus: 72703:001:0047; 7168 m², ärimaa 75%, maatulundusmaa 25%);

Uusaru tn 3 (katastritunnus: 72703:001:0051; 5679 m², ärimaa 95%, maatulundusmaa 5%).

Kinnistul Uusaru tn 3 paikneb büroo- ja hulgikaubanduse hoone (12201 büroohoone 29%, 12319 muu kaubandushoone 71%).

1. **Projekteerimistingimuste sisu:**
   1. Täpsustada Saue linnas Uus-Aru tänava piirkonna detailplaneeringut:
      1. liites kinnistud Uusaru tn 1 ja Uusaru tn 3 üheks kinnistuks;
      2. suurendades Uusaru tn 1 ja Uusaru tn 3 kinnistute hoonestusalade piire kuni 10% ühendades need kokku kinnistute tänasel ühisel piiril. Kinnistute kokku liitmisel summeeruvad lubatud ehitisealused pinnad;
      3. täpsustades parkimiskohtade asukohta ja arvu vastavalt EVS 843-2016 „Linnatänavad“ tabelist 9.1 lähtuvalt;
      4. säilitades tänasel kinnistul Uusaru tn 1 olemasolev kõrghaljastus protsentuaalselt samas mahus kehtiva detailplaneeringuga;
   2. Ehitised peavad vastama Uus-Aru tänava piirkonna detailplaneeringus toodud muudele tingimustele (kehtestatud Saue Linnavolikogu 17. veebruari 2005. aasta otsusega nr 169).
   3. Projekti koostamisel tuleb arvestada Transpordiameti toodud nõuetega.

(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk Kirsti Saar

vallavanem vallasekretär