



## Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

EELNÕU  
... 2024 nr

### **Projekteerimistingimuste andmine Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ning Jõgisoo küla Kurvi, Keila mnt 1, Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu täpsustamiseks**

Taotleja soovib täpsustada Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringus ning Jõgisoo küla Kurvi, Keila mnt 1, Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringus määratud planeeringualade hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega. Taotleja soovib Keila mnt 1 (72501:001:0195) kinnistule projekteeritud ehitusloaga laohoone maa-ala liita Klaasi tee 1 (72501:001:0645) kinnistuga, et moodustuks üks terviklahendus Klaasi tee 1 kinnistule rajatavate hoonete funktsionaalseks toimimiseks ja kõik rajatavad hooned asuksid ühel kinnistul. Nii Keila mnt 1 kui Klaasi tee 1 kinnistu kuuluvad W-Glass OÜ-le (reg.nr.10823375). Taotleja soovib nimetatud kinnistute vahelist piiri muuta selliselt, et Keila mnt 1 kinnistust lahutatakse ja Klaasi tee 1 kinnistule liidetakse ca 6 032 m<sup>2</sup> suurune pind.

Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering (edaspidi planeering 1) on kehtestatud Saue Vallavalitsuse 06. oktoobri 2021 aasta korraldusega nr 1037. Jõgisoo küla Kurvi, Keila mnt 1, Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering (edaspidi planeering 2) on kehtestatud Saue Vallavalitsuse 18. detsembri 2019 aasta korraldusega nr 1492.

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 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 ilmnunud 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.

Taotleja soovib projekteerimistingimusi taotleda EhS § 27 lg 1 punkti 2 alusel märkides põhjenduseks, et tootmisprotsessis on laohoonel väga oluline funktsioon, kuna kõik tootmiseks vajalikud abimaterjalid ladustatakse ja hoiustatakse laohoones, mis omakorda tähendab hoone igapäevast intensiivset kasutust. Sellest tulenevalt on igati mõisteta, et hooned asuksid ühel kinnistul ja moodustaksid tervikliku tootmiskompleksi koos ühise infrastruktuuriga.

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.

Planeering 2 alusel on krunt nr 1 (Keila mnt 1) suurus 56 589 m<sup>2</sup> ning omab ehitusõigust 27 040 m<sup>2</sup> (maksimaalne ehitusalune pind), maksimaalne hoonete arv krundil – 3 tk. Tegelik krundi suurus on Maa-ameti kaardi alusel 52 465 m<sup>2</sup>. Taotleja soovib eraldada kinnistust 6 032 m<sup>2</sup> suuruse tüki, seega proportsionaalselt omab antud tükk ehitusõigust ca 3 110 m<sup>2</sup> ehitusalust pinda. Planeering 1 alusel on krunt nr 1 (Klaasi tee 1) suurus 30 379 m<sup>2</sup> ning omab ehitusõigust 12 500 m<sup>2</sup> (maksimaalne ehitusalune pind), maksimaalne hoonete arv krundil – 4 tk. Tegelik krundi suurus on Maa-ameti kaardi alusel 30 381 m<sup>2</sup>. Peale krundijaotuse muutmist on Keila mnt 1 kinnistul ehitusõigus 23 930 m<sup>2</sup> (maksimaalne ehitusalune pind), maksimaalne hoonete arv krundil – 2 tk ning Klaasi tee 1 kinnistul 15 610 m<sup>2</sup> (maksimaalne ehitusalune pind), maksimaalne hoonete arv krundil – 5 tk.

Projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena. Saue vallalehe „Saue Valdur“ 2024. aasta maikuu numbris 9 (153) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 07. juuni 2024. Kavandatava tegevusega seondult on Transpordiametile saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 07. juuni 2024. Isikuid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega.

Ehitusseadustiku<sup>1</sup> § 27 lg 1 punkti 2, lg 4 punkti 8, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1 alusel ning arvestades huvitatud isiku 09. mai 2024. a projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/03955, annab Saue Vallavalitsus

#### **korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Jõgisoo küla Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu ning Jõgisoo küla Kurvi, Keila mnt 1, Kanama kergtee L1 kinnistute ja lähiala 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)  
Andres Laisk  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kirsti Saar  
vallasekretär

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

**Ehitustegevuse liigi täpsustus:** detailplaneeringu täpsustamine

**Projekteerimistingimuste andja:**

Asutus: Saue Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 77000430

Ametniku nimi (koostaja): Kaie Tobreluts

Ametniku ametinimetuse: vallaarhitekt

Kontaktandmed: e-post kaie.tobreluts@sauevald.ee

**Taotluse andmed:**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number: 2411002/03955

Kuupäev: 09.05.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Klaasi tee 1 kinnistu (katastritunnus: 72501:001:0645; 30381,0 m<sup>2</sup>, tootmismaa 90%, ärimaa 10%)

Keila mnt 1 kinnistu (katastritunnus: 72501:001:0195; 52465,0 m<sup>2</sup>, tootmismaa 90%, ärimaa 10%)

**1. Projekteerimistingimuste sisu:**

- 1.1. Muuta detailplaneeringute krundijaotust selliselt, et Keila mnt 1 kinnistu loodeosast lahutada ca 6 032 m<sup>2</sup> suurune pind ning liita see Klaasi tee 1 kinnistuga, mille tulemusena saab Keila mnt 1 kinnistul olema ehitusõigus 23 930 m<sup>2</sup> (maksimaalne ehitusalune pind), maksimaalne hoonete arv krundil – 2 tk ning Klaasi tee 1 kinnistul 15 610 m<sup>2</sup> (maksimaalne ehitusalune pind), maksimaalne hoonete arv krundil – 5 tk.
- 1.2. Koostatavad projektid peavad vastama muudele kehtestatud detailplaneeringutes toodud tingimustele.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Andres Laisk  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kirsti Saar  
vallasekretär