



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

10. juuni 2026 nr 488

Vatsla küla Tammi tee 71 ja Kople katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 16. juulil 2025. aasta korraldusega nr 588 Vatsla külas Tammi tee 71 (72701:001:1985) ja Kople (72701:001:0165) katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga katastriüksuste piiride ja maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks olemasoleva äri- ja tootmishoone laiendamiseks ning parkla ja ladustamisplatsi rajamiseks.

II. Katastriüksuse asukoha kirjeldus

Tammi tee 71 ja Kople katastriüksused asuvad Vatsla külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb kirdest Harku vallale kuuluva Tammi teega. Lääne, ida ja lõuna poolt piirneb planeeritav ala maatulundusmaadega. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium koostab Harju maakonna maavarade teemaplaneeringut, kus Tammi tee 71 katastriüksust ümbritsev maa-ala on määratud kõrge prioriteediga lubjakivi leiukohaks. Kõrge prioriteediga lubjakivi leiukoht hõlmab ka Kople katastriüksust, kuhu rajatakse parkla ja ladustamisplats. Kople katastriüksuse omanik peab arvestama, et ka kehtestamata riikliku tähtsusega planeeringul on teatav jõud ning ühel hetkel tõenäoliselt hakkab antud piirkonnas toimuma kaevandustegevus, millega kaasnevad häiringud. Planeeritava maa-ala suurus on ca 4,04 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta katastriüksuste piire ja maa sihtotstarvet, osa Kople katastriüksusest liidetakse tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega Tammi tee 71 katastriüksusega ning ülejäänud osa jääb ehitusõigusega maatulundusmaaks. Eesmärk on anda ehitusõigus Tammi tee 71 katastriüksusel olemasoleva äri- ja tootmishoone laiendamiseks ning Kople katastriüksusele parkla ja ladustamisplatsi rajamiseks. Tammi tee 71 katastriüksuse ehitisealust pinda suurendatakse kuni 13000 m²-ni (täisehitusprotsent 40%). Juurdepääs planeeringualale on Harku vallale kuuluvalt Tammi teelt. Harku vald märkis oma kooskõlastuses, et huvitatud isik võiks panustada Tammi tee taastamistöode finantseerimisse. Hetkel ei ole teada, mis mahu peaks huvitatud isik taastamistöödesse panustama, see selgub tulevikus Harku valla ja huvitatud isiku omavahelisel kokkuleppel. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 15. aprilli 2026. aasta korraldusega nr 286. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 13. kuni 26. mai 2026. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ning ettepanekuid ei esitatud.

IV. Kehtivad detailplaneeringud

Tammi tee 71 katastriüksusel on 3. aprillil 2012. aastal Saue vallavalitsuse korraldusega nr 224 kehtestatud Madise kinnistu ja lähiala detailplaneering, millega anti ehitusõigus nelja äri- ja tootmishoone rajamiseks suurima ehitusaluse pindalaga kokku 8800 m². Tammi tee 71 katastriüksusel asub äri- ja tootmishoone, mille ehitisealuse pind on 8732,8 m², seega detailplaneering on realiseeritud.

V. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Tammi tee 71 tiheasustusalas tootmismaa juhtotstarbega alal, kuhu võib püstitada äri- ja tootmishooneid. Üldplaneeringu järgi võib äri- ja tootmismaa täisehituse protsent reeglina olla kuni 40%. Kople katastriüksus jääb hajaasustusse ja oma suuruse tõttu kvalifitseerub väärtuslikuks põllumajandusmaaks. Harju maakonna maavarade teemaplaneering näeb Kople katastriüksusele ette lubjakivi karjääri, mistõttu see ei säili väärtusliku põllumajandusmaana. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

VI. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/10/2025 märgitud põhimõtetel. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata, juhul kui arendaja ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on arendaja ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ning väljastamise eelduseks. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui arendaja ei täida oma kokkuleppes võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala katastriüksuse võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringuala omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringuala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Plannum OÜ, töö nr 59/202504) 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 10. juulil 2025. aastal sõlmitud halduslepingu (nr 12-2.14/10/2025) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Vatsla külas Tammi tee 71 ja Kople katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga muuta katastriüksuste piire ja maa sihtotstarvet, liita osa Kople katastriüksusest Tammi tee 71 katastriüksusega ning ülejäänud osa jätta ehitusõiguseta maatulundusmaaks. Eesmärk on anda ehitusõigus Tammi tee 71 katastriüksusel olemasoleva äri- ja tootmishoone laiendamiseks ning Kople katastriüksusele parkla ja ladustamisplatsi rajamiseks. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded (Plannum OÜ, töö nr 59/202504).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/10/2025 märgitud põhimõtetel ning preambulas ja detailplaneeringu seletuskirjas viidatud nõuetele. Saue vallal

on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel.

3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur ning Saue valla veebileheküljel ning väljaandes Ametlikud Teadaanded. Detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri saata riigi maakatastri pidajale.
4. 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.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär