



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

15. aprill 2026 nr 286

Vatsla küla Tammi tee 71 ja Kople katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

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.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetus

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 kuulvalt Tammi teelt. Harku vald märkis oma kooskõlastuses, et huvitatud isik võiks panustada Tammi tee taastamistöõde finantseerimisse. Hetkel ei ole teada, mis mahus peaks huvitatud isik taastamistöõdesse panustama, see selgub tulevikus Harku valla ja huvitatud isiku omavahelisel kokkuleppel. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 4,04 ha.

Detailplaneeringu materjalid saadeti 26. novembril 2025. aastal puudutatud isikutele arvamuse avaldamiseks (nr 5-1/5/2025-9). Uueotsa 4 ja Sepapere katastriüksuste omanik tegi ettepaneku (kiri 24.12.2025 nr 5-1/5/2025-13) Kople katastriüksuse põhjaosast eraldada transpordimaa kergliiklustee jaoks ning loode servast eraldada transpordimaa, mis tagaks juurdepääsu

detailplaneeringualast lõuna pool asuvatele kinnistutele. Vallavalitsus selgitas (kiri 15.01.2026 nr 5-1/5/2025-18), et Saue valla üldplaneering ei näe ette kergliiklustee rajamist Tammi tee äärde ning kuna põllumajandusmaal eluasemekohti ei ole, siis puudub avalik huvi ja vallavalitsusel ei ole alust nõuda juurdepääsutee eraldamist Kople katastriüksusest. Lisaks selgitati, et Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kirja kohaselt selgub karjääri väljaveotee asukoht kaevandamisloa menetluse käigus.

Käspre katastriüksuse omanik avaldas arvamust (kiri 25.12.2025 nr 5-1/5/2025-12), et Tammi tee 71 ja Kople katastriüksuste detailplaneering ei vasta Saue valla üldplaneeringule ning soovis Käspre kinnistule juurdepääsu tagamist avalikult kasutatavalt teelt. Vallavalitsus selgitas (kiri 20.01.2026 nr 5-1/5/2025-19), et laiendatav hoone maht jääb tiheasumis asuvale Tammi tee 71 katastriüksusele, kuhu Saue valla üldplaneeringuga on määratud tootmismaa juhtotstarve. Kople katastriüksusele ehk hajaasustusse ei ole ette nähtud hoonete püstitamist, kuid tulenevalt koostatavast maavarade teemaplaneeringust, kus kõnealune maa-ala on määratud kõrge prioriteediga lubjakivi leiukohaks, kus väärtuslik põllumajandusmaa tulevikus ei säili, on parkla rajamine kohaliku ettevõtluse toetamiseks erandlikult põhjendatud. Vallavalitsuse hinnangul on detailplaneering kooskõlas Saue vallal üldplaneeringuga. Lisaks selgitati, et põllumajandusmaal eluasemekohti ei ole, mistõttu puudub avalik huvi ja vallavalitsusel ei ole alust nõuda juurdepääsutee eraldamist detailplaneeringualalt ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kirja kohaselt selgub karjääri väljaveotee asukoht kaevandamisloa menetluse käigus.

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 huvitatud isiku kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/10/2025 märgitud põhimõtetele. 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 kokkuleppega 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 ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 135 lõike 1, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku 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. Võtta vastu ja suunata avalikustamisele Harju maakonnas Saue vallas Vatsla külas Tammi tee 71 ja Kople katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga katastriüksuste piiride ja maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks olemasoleva äri- ja tootmishoone laiendamiseks ning parkla ja ladustamisplatsi rajamiseks.
2. Planeeringualal on lahendatud juurdepääs, parkimine, krundi tehnovarustus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada avalikustamisest ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Saue vallamaja ruumides aadressil Kütise tn 8, Saue linn.
4. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär