



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

16. juuli 2025 nr 588

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

I. Taotluse sisu

Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Vatsla külas Tammi tee 71 (72701:001:1985, suurusega 18261 m², tootmismaa 50%, ärimaa 50%) ja Kople (72701:001:0165, 22150 m², maatulundusmaa 100%) katastriüksustel, eesmärgiga katastriüksuste piiride ja maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks olemasoleva äri- ja tootmishoone laiendamiseks ning parkla ja ladustamisplatsi rajamiseks.

II. Katastriüksuste asukoha kirjeldus ja olemasolev olukord

Tammi tee 71 ja Kople katastriüksused asuvad Vatsla külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb kirdest Tammi teega. Lääne, ida ja lõuna poolt piirneb planeeritav ala maatulundusmaadega. Tammi tee 71 katastriüksusel on kehtiv 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.

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 soovitakse rajada parkla ja ladustamisplatsi.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta katastriüksuste piire ja maa sihtotstarvet, osa Kople katastriüksusest soovitakse liita 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 kuni 40%). Planeeritava maa-ala suuruseks on 40411 m².

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringutele

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 algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

Kavandatav tegevus (ehitusõiguse määramine on kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 125 lõiked 1 ja 2, § 126 lõike 1, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 139 lõike 2, haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2 ja § 72 lõike 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punktid 1 ja 2, § 5 punktid 1, 8-10, Saue valla üldplaneering, Saue Vallavalitsuse ja Huvitatud isiku vahel 10. juulil 2025. aastal sõlmitud halduslepingu (nr 12-2.14/10/2025) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ning võttes arvesse Tammi tee 71 ja Kople kinnistu omaniku esindaja taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva:

korralduse:

1. Algatada 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 ladustamisplats rajamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:
 - 2.1 krundile võib ette näha kuni kaks 3-korruselist äri- ja tootmishoonet, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 15 m;
 - 2.2 krundi täisehituse protsent võib olla kuni 40%;
 - 2.3 hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
 - 2.4 planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse lahendus;
 - 2.5 kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel;
 - 2.6 detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur, Saue valla veebilehel ning väljaandes Ametlikud Teadaanded.
4. Saue Vallavalitsusel on õigus lõpetada algatatud detailplaneeringu menetlus ning tunnistada kehtetuks käesolev korraldus, kui hiljemalt kahe aasta jooksul alates korralduse vastuvõtmisest ei ole detailplaneeringu algatamist taotlenud isik või muu detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik esitanud Saue Vallavalitsusele detailplaneeringu vastuvõtmiseks vajalikku dokumentatsiooni.

5. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga (planeeringu vastuvõtmine või kehtestamine).

(allkirjastatud digitaalselt)
Riho Johanson
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Elis Johanson
jurist
vallasekretäri ülesannetes