



## OTSUS

Laagri

27. november 2014 nr 63

### **Jõgisoo küla Sillaotsa 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

Jõgisoo küla Sillaotsa 3 (katastritunnus 72703:002:0189, suurusega 4,21 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneering on algatatud Saue Vallavolikogu 24. aprilli 2008. aasta otsusega nr 011. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu maasihtotstarbe muutmise äri-, transpordi- ja tootmiskaas ning jagamine 9-ks krundiks, millest 2 krunti kavandatakse ärihoonete rajamiseks, 4 transpordimaa krunti ning 3 tootmiskaas krunti rajatavate puurkaevude tarbeks. Ärimaa sihtotstarbega kinnistutele on määratud ehitusõigus kuni 3-korruseliste ärihoonete rajamiseks, kõrgusega maapinnast kuni 14 m, kuhu planeeritakse ehitusmasinate esindus- ja väljaõppekeskuse ning lao- ja kontorihoonete rajamist.

Maaüksus piirneb idasuunal Jõgisoo II rambiga nr 1111, mis ühendab 4 Tallinn-Pärnu -Ikla põhimaanteed ning 11116 Kanama-Jõgisoo teega. Planeeringuala põhjaküljel on piiriks 5 m laiune asfalttee (Tedremaa tee), lõunasuunal külgneb ärimaaga, kus tegutseb Jõgisoo Forellipüük ning läänesuunal Tedremaa tee 11 maaüksusega, mis on kasutusel põllumajandusmaana. Sillaotsa 3 kinnistust 70 m kaugusel lõunas asub Keila jõgi.

Sillaotsa 3 kinnistu omanik ning detailplaneeringu tellija Tehnomaja OÜ korraldas Saue-Jõgisoo Haridusseltsis arupärimise teemal "Sillaotsa 3 kinnistule planeeritav koolituse- ja hooldekeskus", kus olid koos Jõgisoo külakogu ja firma esindajad. Kuulanud ära kõigi osavõtnud inimeste arvamused, leidis Jõgisoo Külakogu, et antud firma koolitus- ja hooldekeskuse ehitamine Sillaotsa 3 kinnistule ei ole vastuolus Jõgisoo küla tuleviku kontseptsiooniga.

Detailplaneering näeb ette kehtiva Saue valla üldplaneeringu muutmist. Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt on kinnistu maakasutuse otstarve põllumaa ning käsitletaval alal haritava maa viljelusväärtuseks üle 40 hindepunkti. Saue valla praegu kehtiva (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012. aasta otsusega nr 89) üldplaneeringu (seletuskiri lk 15, p 7) kohaselt, tuleb säilitada väärtuslik põllumaa põllumajanduslikuks otstarbeks ning neid alasid reeglina ei hoonestata. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 15 (rakendussätted) sätestab, et kõikide 2005. aastal kehtestatud Saue valla üldplaneeringu kohasena algatatud ning käesoleva üldplaneeringu kehtestamise hetkel poolelioleva menetluskäiguga detailplaneeringute puhul tuleb arvesse võtta käesolevat üldplaneeringut. Juhul, kui menetletav detailplaneering on vastuolus käesoleva üldplaneeringuga, tuleb see viia vastavusse üldplaneeringuga, kui detailplaneeringut ei ole enne üldplaneeringu kehtestamist jõutud vastu võtta „Planeerimisseaduse“ § 18 lõike 1 tähenduses, välja arvatud juhul, kui Saue



Vallavolikogu otsustab detailplaneeringut edasi menetleda üldplaneeringut muutvana. Sillaotsa 3 kinnistu detailplaneeringut ei ole viidud vastavusse kehtiva valla üldplaneeringuga ning planeeringut menetletakse edasi üldplaneeringut muutvana. Arvestades Saue valla soodsat logistilist asukohta Tallinna ja Tallinn-Pärnu-Ikla maantee läheduses, on funktsionaalsetelt seostelt planeeringu ala asukoht igati sobiv ärihoonete rajamiseks.

Sillaotsa 3 kinnistule planeeritakse 4 transpordimaa krunti, millest 3 krunti võõrandatakse tasuta vallale, vastavalt maaomaniku ja Saue Vallavalitsuse vahel sõlmitud kokkuleppele. Teed määratakse avalikuks kasutamiseks. Jõgisoo külas asuvale olemasoleva asfaltkattega teele (Tedremaa tee), mis asub Sillaotsa 3 kinnistu koosseisus ning on eraomandis, moodustatakse 1 transpordimaa krunt ning 2 transpordimaa krunti moodustatakse planeeritava kergliiklustee ehitamiseks ja teenindamiseks. Saue valla uues üldplaneeringus (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012. aasta otsusega nr 89) ja Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringus (kehtestatud Harju maavanema 24. aprilli 2012. aasta korraldusega nr 697-k) on ette nähtud prioriteetsusastme kergliiklustee ehitamiseks teekoridor, mis piirneb 11116 Kanama-Jõgisoo teega ning 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti planeeritakse Sillaotsa 3 kinnistu idapoolsesse serva. Ärimaa kruntidele juurdepääsuks planeeritud transpordimaa krunt jääb erateeks.

Saue Vallavalitsus, Tehnomaja OÜ ja Kovek AS sõlmisid 13. juunil 2014. aastal kokkuleppe nr 4-11.8/166/2014 detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta, mille punktis 2 lepitati kokku, et arendaja kohustub finantseerima Kovek AS omandis oleva Välja 10 (katastritunnusega 72703:002:0279) kinnistule uue biopuhasti rajamist. Planeeringuala lähipiirkonnal on reovee puhastusseadmed amortiseerunud ja vananenud ning sellest tulenevalt kaasneb planeeritava hoonete rajamisega kinnistu omanikul kohustus rajada puurkaevud ja rekonstrueerida olemasolev reovee puhastusseade, mis parandab ka planeeringuala lähipiirkonna elanike olemasolevat olukorda. Käesoleva otsuse vastuvõtmise hetkeks on arendaja kokkuleppe nr 4-11.8/166/2014 punktis 2 toodud kohustuse täitnud.

Saue Vallavalitsuse 13. mai 2008. aasta korraldusega nr 305 algatati Sillaotsa 3 kinnistul keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), eesmärgiga hinnata Sillaotsa 3 kinnistule koostava detailplaneeringu ja selle alternatiividega kaasneva võivaid keskkonnamõjusid. KSH viidi läbi samaaegselt detailplaneeringu koostamisega ning KSH aruande (koostaja Alkranel OÜ, KSH juhtivekspert Alar Noorvee, Tartu 2009) on heaks kiitnud Harju-Järva-Rapla regiooni Keskkonnaamet oma 31. märtsi 2009. aasta kirjaga nr 6-8/3223-2. Ekspertide arvamuse kohaselt detailplaneeringus kavandatud ehitiste väljaehitamine on keskkonnakaitse seisukohalt võimalik ning seda juhul, kui maa-alal planeeritavate tegevuste elluviimisel arvestatakse keskkonnamõjude hindamise ekspertarvamuses toodud keskkonnakaitsete ettepanekutega.

Detailplaneering võeti vastu Saue Vallavolikogu 28. augusti 2014. aasta otsusega nr 48. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 12. septembrist kuni 10. oktoobrini 2014. Avalikustamise ajal detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ei esitatud. Saue Vallavalitsus esitas detailplaneeringu 13. oktoobril 2014. aastal kaaskirjaga nr 7-1/4686 Harju maavanemale, eesmärgiga saada heakskiit detailplaneeringu kehtestamiseks. Harju maavanem andis 1. novembril 2014. aastal oma kirjaga nr 6-7/2014/4133 detailplaneeringule heakskiidu ja tegi ettepaneku detailplaneering kehtestada. Arvestades eeltoodut ning käesoleva otsuse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja ASE Ehitusprojekt OÜ töö nr 249) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes

aluseks "Planeerimisseaduse" § 24 lõiked 3 ja 5, § 25 lõiked 4 ja 5, "Saue valla ehitusmääruse" § 3 punkti 2, § 12 lõike 3 punktid 1 ja 2 ning Saue Vallavalitsuse, Tehnomaja OÜ ja Kovek AS vahel 13. juunil 2014. aastal sõlmitud kokkuleppe nr 4-11.8/166/2014 detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta, Saue Vallavolikogu

**o t s u s t a b :**

1. Kehtestada Jõgisoo küla Sillaotsa 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering (koostaja ASE Ehitusprojekt OÜ töö nr 249), mille eesmärgiks on jagada Sillaotsa 3 kinnistu 9-ks krundiks, millest 2 krunti kavandatakse ärihoonete rajamiseks, 4 transpordimaa krunti ning 3 tootmismaa krunti alajaama ja rajatavate puurkaevude tarbeks. Ärimaa sihtotstarbega kinnistutele on määratud ehitusõigus kuni 3-korruseliste ärihoonete rajamiseks, kõrgusega maapinnast kuni 14 m, kuhu planeeritakse ehitusmasinate esindus- ja väljaõppekeskuse ning lao- ja kontorihoonete rajamist. Lahendatud on juurdepääsuteed ning kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.
2. Planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ja Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva otsuse ära kiri Harju maavanemale ja riigi maakatastri pidajale.
3. Saue Vallavalitsusel kanda punktis 1 nimetatud detailplaneeringu kehtestamisega kaasnev muudatus Saue valla üldplaneeringusse.
4. Otsuse peale võib esitada 30 kalendripäeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest vaide Saue Vallavolikogule "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Rein Riga  
Vallavolikogu esimees



