



SAKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

**Saku valla Juuliku küla Juuliku tee 3
maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu
koostamise algatamine, lähteseisukohtade
andmine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine**

Saku

12. august 2025 nr 424

Korraldus antakse planeerimisseaduse § 124 lõike 10 ja § 128 lõigete 1, 5 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 2 punkti 10 ja 22, § 33 lõike 2 punkti 4, § 33 lõigete 3, 4, 5, § 35 lõigete 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” § 13 punkti 2 ning Saku Vallavolikogu 18. mai 2017. a määruse nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas” § 3 punkti 1 ja 3 alusel ning tulenevalt AS Nurmiko 30.04.2025. a esitatud detailplaneeringu algatamise avaldusest.

Juuliku tee 3 maaüksusel kehtib 19.12.2013. a Saku Vallavolikogu otsusega nr 93 kehtestatud Juuliku tee 3, Põllunurga ja Mõnsima II kinnistute detailplaneering.

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud detailplaneeringu algatamise avalduse ja eskiislahenduse, millega soovitakse algatada detailplaneering Saku valla Juuliku küla Juuliku tee 3 maaüksusel.

Planeeritav ala koosneb Juuliku tee 3 (71801:005:0661, tootmismaa 50% ja ärimaa 50%, pindala 85 411 m²) ja lähiala Juuliku tee (71801:001:1636 ja 71801:005:0557, transpordimaa 100%) ning 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71901:001:0350) maaüksustest (vt lisa 3).

Planeeringuala piirneb Julienhofi (71801:005:0542), Juuliku tee 1 (71801:005:0342), Juuliku tee (71801:005:0563), Oskari (71801:005:0544), Midri (71801:003:0361), Juuliku tee 10 // Soomre (71801:003:0362), Juuliku tee 12 // Sassi (71801:003:0833), Juuliku tee 14 (71801:003:0832), 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71901:001:0350), 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee L20 (71901:001:0874), 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee L21 (71901:001:0870), 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee L22 (71901:001:1090), Julienhofi väli (71801:003:0089) ja Julienhofi mets (71801:003:0090) maaüksustega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Juuliku tee 3 maaüksuse jagamine äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalomandis olevalt Juuliku teelt. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 10,9 ha.

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmisettevõtte maa-ala (ÄT) ja lähiala on liikluse ja liiklust korraldava ehitise maa-ala (LL). Maaüksus jääb osaliselt kinnitatud reoveekogumisalale ja osaliselt perspektiivse ühiskanalisisatsiooniga (ÜVK) kaetavale alale. Perspektiivse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni välja ehitamise kohustus on huvitatud isikul, sealjuures ei ole lubatud ajutised/lokaalsed lahendused. Algatatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.

Planeeringualale ulatub Juuliku villa (kinnismälestis nr 2952) kaitsevöönd, mis on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates (Muinsuskaitseseadus § 95).

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punkti 10 ja 22 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 13 punkti 2 (infrastruktuuri ehitamine) alla, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Lähtudes KeHJS § 33 lõike 2 punktist 4 peab otsustaja (st Saku Vallavalitsus) andma eelhindangu. Lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust (lisa 2) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

Saku Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile, Muinsuskaitseametile, Terviseametile ja Transpordiametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise eelnõu koos lisadega.

Keskkonnaamet on oma 16.07.2025. a kirjaga nr 6-5/25/12390-2 seisukohal, et menetletava Juuliku tee 3 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel.

Muinsuskaitseamet on oma 26.06.2025. a kirjaga nr 5-14/1612-1 seisukohal, et planeeringualale ulatub Juuliku villa (kinnismälestis nr 2952) kaitsevöönd, mis on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates (Muinsuskaitseseadus § 95), kuid antud juhul ulatub mälestise kaitsevöönd planeeringualale minimaalselt, seega on Muinsuskaitseamet loobunud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste nõudest.

Terviseamet on oma 01.07.2025. a kirjaga nr 9.3-1/25/5078-2 seisukohal, et ei esita KSH algatamata jätmise osas vastuväiteid, kuid juhtis tähelepanu müra ja vibratsiooni teemadele, millega peab planeerimisel arvestama

Transpordiamet on oma 18.07.2025. a kirjaga nr 7.2-2/25/10317-2 esitanud planeeringu koostamiseks omad tingimused ja viidanud muuhulgas mürateemale, millega peab planeerimisel arvestama.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

1. Algatada Saku valla Juuliku küla Juuliku tee 3 maaüksuse ja lähiala detailplaneering.

2. Anda detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1) Saku valla Juuliku küla Juuliku tee 3 maaüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamiseks.
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna eelhinnangu põhjal (lisa 2) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.
4. Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Saku Vallavalitsus (Harjumaa, Saku vald, Saku alevik, Juubelitammede tee 15).
5. Saku Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldusest teade ajalehtedes Saku Sõnumid, Postimees ning ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.
6. Saku Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest, lähteseisukohtade andmisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikes 6 nimetatud isikuid ja asutusi.
7. Detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldusega saab tutvuda tööpäevadel Saku Vallavalitsuses ja Saku valla veebilehel <http://www.sakuvald.ee/algatatud-detailplaneeringud>.
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Marti Rehema
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Siiri Raagmets
vallasekretär