



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

8. oktoober 2025 nr 808

Valingu külas Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 12. juuni 2024. aasta korraldusega nr 572 Valingu külas Kaare (72701:001:1962), Kuuseheki (72701:001:1960) ja Põllukivi (72701:001:1961) katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga katastriüksuste kruntideks jagamine, maa sihtotstarvete muutmine elamu-, äri- ja ühiskondlike ehitiste-, transpordi- ja üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine üksik-, kaksik- ja ridaelamute ning äri- ja ühiskondlike hoonete püstitamiseks.

II. Katastriüksuste asukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Valingu külas, 11117 Valingu - Jõgisoo tee ja Keila-Tallinn raudtee vahelisel alal, Puiestee tee ääres. Planeeringuala piirneb idast Puiestee tee, põhjast 11117 Valingu - Jõgisoo tee ja Keila – Tallinn raudtee transpordimaadega, läänest Kasepõllu katastriüksuse maatulundusmaaga ja lõuna poolt elamumaadega ning Vahtralehe tee 14 katastriüksuse tootmismaaga, kus asub päikesepaneelipark. Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksused on hoonestamata. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 9,56 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärgiks on jagada Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksused kahekümne kaheksaks elamu-, üheks äri- ja üheks ühiskondlike ehitiste maaks ning ehitusõiguse määramine kahekümne kolme üksik-, kahe kaksik- ja kolme ridaelamu ning ühe äri- ja ühe ühiskondliku hoone püstitamiseks. Lisaks eraldatakse transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused (üldkasutatav maa). Transpordimaad kavandatakse juurdepääsuteede rajamiseks. Üldkasutatavale maale on planeeringuga kavandatud haljasalad ning mängu- ja spordiväljak. Samuti on kavandatud avalik pakendipunkt. Planeeringuga on lahendatud üldised maakasutustingimused, juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.

Detailplaneeringu materjalid edastati kaasatavatele riigiasutustele kooskõlastamiseks ning puudutatud isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks. Kõik kaasatud riigiasutused on planeeringu kooskõlastanud (vt kooskõlastuste tabel). Kõik laekunud arvamused on esitatud tabelis (vt. laekunud arvamused). *Valingu ja Aila Külaselts soovisid oma 12.05.2025 kirjaga, et arvestataks piirkonna metsavaesusega ning säilitataks võimalikult palju olemasolevaid puid ja põõsaid ning märkisid, et olemasolev kõrghaljastus täidab olulist mürasummutavat rolli Keila-Kanama maanteelt ja raudteelt tuleva müra vastu. Eriti tähtsaks peavad nad mändide ja*

kadakatega ala Valingule sissesõidul. Kui planeeringuala saab sisse-väljasõidu just nimetatud kohta, võivad puud hakata nähtavust piirama, kuid külaselts ei toeta nende mahavõtmist. Vallavalitsus selgitas, et müra vähendamiseks on raudtee poolsele alale kavandatud äri- ja ühiskondlike hoonete maad ning olemasolev kõrghaljastus jääb seal alles – osaliselt haljasmaale ja osaliselt planeeringualast välja. Täiendavat kõrghaljastust kavandatakse pos 1 ja pos 33 haljasmaadele. Nähtavuse tagamiseks pimedas kurvis võib valla teedespetsialisti hinnangul osutada vajalikuks mõne puu eemaldamine nähtavuskolmnurgast, kuid sellisel juhul nähakse ette asendusistutus. Madalhaljastus võib nähtavuskolmnurka jääda. Täpsem lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel. Lisaks on Saue valla üldplaneeringuga sätestatud, et tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Üldplaneeringus on toodud ka, et ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus.

Sama kirjaga soovis Valingu ja Aila Külaselts, et uus elamuala ühendataks olemasoleva Valingu ja Suurekivi tee elamutega. Selleks tehti ettepanek kavandada kergliiklusühendus läbi kinnistu 72701:003:0213. Vallavalitsus selgitas, et planeeringus on sellega arvestatud ja ühendused kõrvalolevatele elamualadele on olemas. Suurekivi tee elamuteni saab Puiestee tänava äärde kavandatava kergliiklustee kaudu, Vahtralehe teele ja sinna planeeritava elamualani saab samuti loodava ühenduse kaudu. Lisaks on kavandatud vastavalt varasemale Valingu ja Aila Külaseltsi pöördumises toodud ettepanekule kahe elamukrundi vahele ca 5 meetri laiune koridor, et oleks võimalik jalgsi otseliikumine läbi kinnistu 72701:003:0213 olemasoleva Suurekivi tee elamuteni. Sellele rajale ei ole kavandatud püsikatet, osa külaelanikest on selle vastu ja ka vald ei näe sellel sisulist vajadust, sest vajalikud teenused asuvad mujal. Peamine liikumissuund on raudteepeatuse poole ning kogu kergliiklusteede võrgustik on kavandatud arvestades liikumist vajalike teenuste suunal. *Sama kirjaga tegi Valingu ja Aila Külaselts ettepaneku Puiestee tee laiendamiseks lõigus Suurekivi tee sissesõidust kuni riigimaantee (11117 Valingu-Jõgisoo).* Vallavalitsus selgitas, et Transpordiameti teatel muutub Roadplan OÜ töö nr 20106-4 „Riigitee 11117 Valingu-Jõgisoo eritasandilise raudtee ületuskoht“ (lõik 4) realiseerimisel riigitee ja raudtee ülesõidu asukoht, rajatakse viadukt ning juurdepääs planeeringualale hakkab toimuma Ööbiku tee 1 kinnistule rajatava tee kaudu. Seega ei ole ette näha, et pöördumises mainitud Puiestee teelõigule tekiks juurde nii suur liikluskoormus, mis tingiks vajaduse selle tee laiendamiseks seoses kavandatava planeeringuga. *Sama kirjaga tegi Valingu ja Aila Külaselts ettepaneku võrkpalliväljaku ja kiikede platsi rajamiseks.* Vallavalitsus vastas, et mängu- ja spordiväljaku alale on kiiged planeeritud. Võrkpalliplats lisatakse ning selle osas on täiendatud ka detailplaneeringu seletuskirja.

Naaberkinnistu omanik tegi 6.05.2025 kirjas ettepanekuid krundi pos 13 katastripiiri, pindala, ehitusaluse pinna ja haljasala muutmiseks. Vallavalitsus selgitas, et detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule ning sellest rangemate nõuete esitamine ei ole põhjendatud. *Samas kirjas tõi naaberkinnistu omanik välja, et vee- ja kanalisatsioonitrassile jääb ette noor männipuu, mis tuleks ümber istutada.* Vallavalitsus selgitas, et detailplaneeringus näidatud trasside asukohad on indikatiivsed ja täpsustuvad ehitusprojektis. Samuti ei ole detailplaneeringu menetluse etapis veel teada, millist tehnoloogiat torude paigaldamisel kasutatakse (näiteks kinnisel meetodil paigaldamisel puujuuri ei kahjustata).

Teine naaberkinnistu omanik tegi 12.05.2025 kirjas ettepaneku muuta kahe detailplaneeringu vahelise ühendustee ja sademeveekraavi asukohta, kuna praeguses kavandatud asukohtas kasvavad iidsed põlispuud. Vallavalitsus selgitas, et nimetatud ühendustee kavandamine ei kuulu Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi detailplaneeringu arendaja kohustuste hulka. Tee on kavandatud

Valingu küla Vahtraoksa, Vahtralehe tee ning Vahtralehe tee 1, 3 ja 5 detailplaneeringu raames ning selle rajamine on vastava detailplaneeringu arendaja ülesanne. Kuna aga tee asukohaga tuleb arvestada ka Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi detailplaneeringus, tuleb näidata perspektiivsed võimalused selleks. Tee ja kraavi asukoha arutamiseks toimusid koosolekud 10.06.2025 ja 10.07.2025. Koosolekute ja hilisema kirjavahetuse tulemusel jõuti põhimõttelisele kokkuleppele sademeveekraavi ning kergliiklustee võimaliku asukoha osas nii, et see iidseid puid ei kahjustaks.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt pere –ja ridaelamumaa. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Kaare ja Kuuseheki põhjapoolne ots ja osaliselt ka Põllukivi katastriüksuse põhjapoolne ots jäävad üldplaneeringu järgi juhtotstarbeta alale. Juhtotstarbeta ala on määratud Valingu-Jõgisoo tee sanitaarkaitsevööndi tõttu. Sellesse alasse elamukrunte planeeritud ei ole.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb maanteede äärsete alade väljaarendamisel arvestada teekaitsevööndi ulatusega ja seadusest tulenevate piirangute ja soovitustega normidele vastavate tingimuste tagamiseks. Teede läheduses on hoonete ehitus lubatud kui võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude leevendamiseks. Vastavalt Saue valla üldplaneeringule on detailplaneeringu põhijoonisele kantud liikluse eritasandi mõjuala. Eritasandilise liiklussõlme piirkonnas („Riigitee 11117 Valingu-Jõgisoo eritasandilise raudtee ületuskoht“ lõik 4) tuleb 250 meetri raadiuses ehitusprojektid kooskõlastada Transpordiametiga. Rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimusel 2003 ja 2018 a. koostatud raudteemüra uuringud) arvestades on üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m. Sellega on detailplaneeringus arvestatud. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.4. alusel on detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.4. kohaselt tuleb uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alal arvestada sellega, et elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4. sätestab, et ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus ning tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Korteralamumaa haljasalapinnast peab üldjuhul vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja kõrgpõõsastikud. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Detailplaneering viiakse ellu halduslepingus nr 12-2.14/5/2024 märgitud põhimõtetel ja võlaõigusliku lepingu nr 3384 alusel. 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 ja väljastamise eelduseks. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja

avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed, kergliiklusteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, tehnovõrgud- ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, sadevee- ja drenaazisüsteem, elektrivarustus, sidevarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi katastriüksuste (transpordimaad ja sotsiaalmaad) tasuta võõrandamine vallale. Vallale tasuta võõrandavate kinnistute üleandmiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu vastuvõtmist võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping ja pärast kehtestamist sõlmitakse asjaõigusleping. Omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks kantakse kinnistutele eelmärge. Võlaõigusliku eelkokkuleppe sõlmimisega kaasnevad notarikulud ja riigilõivu tasub arendaja. Arendaja on kohustatud detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa katastriüksusele (ühiskondlike ehitiste maa krunt) kavandama oma kuludega avaliku ruumi avalike teenuste tarbeks. Samuti on arendaja kohustatud detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa katastriüksusele (üldkasutatav maa, põhijoonisel märgitud Pos 32) oma kuludega rajama mängu- ja spordiväljaku vastavalt detailplaneeringus ja halduslepingu/kokkuleppe lisas 2 toodule ning selle juurde jalgrattaparklad. Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud sotsiaalmaa ja transpordimaa tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest. 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 kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppes samasisulist uut kokkulepet.

Riikliku varjumiskohtade eelnõu vastuvõtmisel tuleb sõltuvalt määruse sisust vajadusel sellega planeeringus arvestada.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 135 lõike 1, Saue Vallavolikogu 25.01.2018 määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 4 punkti 2, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 7. mail 2024. aastal sõlmitud halduslepingu (nr 12-2.14/5/2024), 16. septembril 2025. aastal sõlmitud võlaõigusliku lepingu (nr 3384) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnemate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Võtta vastu ja suunata avalikustamisele Harju maakonnas Saue vallas Valingu külas Kaare (72701:001:1962), Kuuseheki (72701:001:1960) ja Põllukivi (72701:001:1961) katastriüksuste ja lähiala detailplaneering. Planeeringualal on määratud üldised maakasutustingimused, haljastuse ja heakorrastuse nõuded ning lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus ja esitatud servituutide vajadus.
2. 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.
3. 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.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk

vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar

vallasekretär