



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

16. september 2026 nr 709

Laagri alevik Padula ja Metsa-Padula katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 6. märtsi 2024. aasta korraldusega nr 175 Laagri alevikus Padula ja Metsa-Padula katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu põhieesmärgiks on jagada katastriüksused kruntideks, muuta maa sihtotstarve elamu-, äri-, ühiskondlike hoonete-, tootmis-, transpordi- ja üldmaaks ning määrata ehitusõigus korterelamute ning äri- ja/või ühiskondlike hoonete püstitamiseks.

II. Katastriüksuse asukoha kirjeldus

Padula ja Metsa-Padula katastriüksused asuvad Laagri alevikus, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb põhjast Saue tee L2 ja Saue tee L3 transpordimaaga. Idast külgneb planeeringuala Topi liiklussõlme vahelise maa-ala detailplaneeringuga ning Vääna jõega. Ülejäänud osas piirneb planeeritud ala rohevõrgustikku jääva alaga, mis on Saue valla üldplaneeringu alusel haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega ala ning on mõeldud avalikuks kasutamiseks ja vabaaja veetmiseks. Sellega on detailplaneeringus arvestatud. Padula ja Metsa-Padula katastriüksuste vahele jääb Vana-Padula (72703:001:2110) katastriüksus, mis on hoonestatud ning mille maakasutuse juhtotstarve on elumumaa. Planeeringuala lähedusse jääb Keila-Tallinn-Turba raudtee ja põhimaantee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla.

Padula katastriüksusele jääb geodeetiline märk (reg nr 42387), mille ümber on 3-meetrine kaitsevöönd. Lisaks asub Padula katastriüksusel elektrimaakaabelliin (216594658), mille kaitsevöönd on 1 meeter. Metsa-Padula katastriüksuse põhjaosa läbib Padula kraav (VEE1095400) kalda veekaitsevööndiga 1 meeter. Mõlemat katastriüksust läbib ida poolt Vääna jõgi (VEE1094500), mille kalda veekaitsevöönd on 10 meetrit, ehituskeeluvöönd on 50 meetrit ning piiranguvöönd on 100 meetrit. Maa-ala on hoonestamata. Planeeritava maa-ala suurus on ca 17,7 ha.

Planeeringuala asub perspektiivse Tallinna ümbersõiduraudtee põhimõttelise koridori edelaservas, vastavalt Harju maakonnaplaneeringule 2030+. Tallinna ümbersõiduraudtee perspektiivne põhimõtteline raudteekoridor on Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kaardil näidatud ca 500 m täpsusega, kuid täpne ruumivajadus ei ole tulenevalt planeeringu üldistusastmest teada. Detailplaneeringus on arvestatud perspektiivse raudtee sanitaarkaitsevööndi laiusena 240 m (120 m + 120 m).

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on korterelamukvartali rajamine. Ehitusõigus määratakse kokku kaheksale planeeritavale korterelamu krundile, ühele äri- ja/või ühiskondlike hoonete krundile, ühele ühiskondlike hoonete krundile, mis jääb perspektiivse lasteaia ehitamiseks ning üks tootmismaa krunt planeeritakse tehnorajatiste tarbeks. Kaks üldkasutatava maa katastriüksust reserveeritakse perspektiivse Tallinna ringraudtee tarbeks ning viis üldkasutatava maa katastriüksust jäävad mänguväljakute, spordiplatsi, kalgumäe ning puhke- ja virgestusala tarbeks. Lisaks sellele moodustatakse uued tänavamaad. Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringuga antakse ehitusõigus tehnorajatisena survekanalisatsiooni rajamiseks Vääna jõe ehituskeeluvööndisse (Pärtli kinnistu piirkondliku peapumpla ja survetorustiku projekt), mis on vajalik planeeringuala reovee ärajuhtimiseks ning ühendamiseks piirkondliku ühiskanalisatsioonisüsteemiga.

Menetluse käigus koostati Padula ja Metsa-Padula planeeringuala kohta liiklusrumra hinnang, mille koostajaks on Kajaja Acoustics OÜ (töö nr 24141-01). Hinnangu käigus teostati planeeringualal müravõõndi modelleerimine, mis keskendus auto- ja rongiliikluse müravõõndile. Modelleerimistulemuste põhjal koostati soovitusel kavandatud detailplaneeringu elluviimiseks, mis lisati Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu seletuskirja. Lisaks on Metsa-Padula ja Padula katastriüksustel II kaitsekategooriasse kuuluva kanakulli (*Accipiter gentilis*) elupaik. Seoses kanakulli elupaiga asetsemisega planeeringualal koostati Linnuekspert OÜ poolt ekspertarvamus. Ekspertarvamus tegi ülevaate kanakulli paiknemisest Metsa-Padula ja Padula katastriüksustel, mille põhjal koostati tingimused detailplaneeringu kavandatava tegevuse elluviimiseks ning need lisati detailplaneeringu seletuskirja.

Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendusel on ette nähtud kaks varianti. Esimene ja põhiline lahendus näeb ette eelduse lahendada veevarustus ning kanalisatsioon koos Saeveere detailplaneeringuga. Padula ja Metsa-Padula veevarustus tagatakse Saeveere detailplaneeringuga kavandatava uue veetöötusjaamaga ning nähakse ette ringvõrgu põhimõttel. Kanalisatsioon lahendatakse samuti Saeveere detailplaneeringu raames ning reovee ärajuhtimiseks projekteeritakse kanalisatsiooni survetorustik Pärtli kinnistuni ning ühendatakse Saeveere detailplaneeringus kavandatud reovee peapumplaga.

Alternatiivse lahendusena on võimalik suurendada Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu alale planeeritud puurkaevude veetootmist koos vajaliku tehnilise taristuga, mille puhul arvestatakse kõikide tehniliste ja keskkonnatingimustega. Reovett on võimalik pumbata Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringuga kavandatud peapumplast otse AS Tallinna Vesi ühiskanalisatsiooni süsteemi Kaupmehe tänaval asuvasse reovee peapumplasse lähtudes AS Tallinna Vesi tehnilistest tingimustest. Sellisel juhul ei ole vajadust rajada ühendavaid ühisveevõrgi torustikke Saeveere detailplaneeringu ala torustikuga. Alternatiivset lahendust on võimalik kasutada mõjuval põhjusel (nt Saeveere detailplaneering ei realiseeru).

Detailplaneeringu materjalid saadeti 22. mail 2025. aastal puudutatud isikutele arvamuse avaldamiseks (kiri nr 5-1/2/2024-19) ning kaasatavatele riigiasutustele kooskõlastamiseks. Laagri alevikus Vaino ja Maidu katastriüksuse omanik/elanik ning Laagri alevikus Vaino-Mardi katastriüksuse omanik esitasid arvamuse avaldamise perioodil detailplaneeringu kohta omapoolsed arvamused (11.06.2025 kiri nr 5-1/2/2024-23). Vaino ja Maidu katastriüksuse omanik/elanik ning Vaino-Mardi katastriüksuse omanik olid arvamusel, et Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu seletuskirjas peab olema üksikasjalik selgitus Kummeli, Vaino, Maidu ja Vaino-Mardi katastriüksuste ligipääsu kohta ning detailplaneeringu põhijoonist tuleks täiendada transpordiskeemiga. Lisaks sooviti seletuskirja seletust liiklusolukorra kohta

ehitusperioodi ajal. Vaino ja Maidu katastriüksuse omanik/elanik ning Vaino-Mardi katastriüksuse omanik tegid ettepaneku arutada eelnevalt mainitud punkte ühise laua taga. Ühine koosolek Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu teemal toimus Saue vallamajas 2. juulil 2025. aastal. Toimunud koosoleku järgselt täiendati Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu materjale liiklusskeemidega, lisati liiklusolukorra kirjeldus ehitusaegsel ajal ning peale detailplaneeringu ellu viimist ja täiendati sademevee lahenduse kirjeldust.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 10. juunist kuni 23. juunini 2026. aastal. Avaliku väljapaneku ajal saatsid omapoolsed arvamused Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu kohta Maa- ja Ruumiamet ning Keskkonnaamet. Mõlema arvamusega arvestati ning täiendati vastavalt detailplaneeringu materjale.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Padula ja Metsa-Padula planeeringuala tiheasustusalas. Maakasutuse juhtotstarveteks on määratud korterelamumaa ning haljasala ja parkmetsamaa. Kortere lamute, äri- ja/või ühiskondlike hoonete, ühiskondlike hoonete ja tootmishoonete krundid on planeeritud korterelamumaa juhtotstarbega alale.

Padula ja Metsa-Padula planeeringuala asub Tallinn-Keila-Turba raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori ligidal. Rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi (Saue Vallavalitsuse tellimusel 2003. a ja 2018. a koostatud raudteemüra uuringud) arvestades on üldplaneeringus olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 240 m (120+120 m). Sellega on detailplaneeringus arvestatud ning koostatud mürauuring. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. kohaselt peab uute rida- ja korterelamukruntide kavandamisel koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Kortere lamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised. Kortere lamud on kavandatud korterelamumaa juhtotstarbega alale. Uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alal tuleb üldplaneeringu punkti 4.4. alusel arvestada, 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. Padula ja Metsa-Padula katastriüksustelt eraldatav sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) asub haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega alal, kuhu on üldplaneeringuga määratud rohevõrgustik, sellele alale hoonestust ei kavandata, planeeringuga on sinna kavandatud kelgumägi, spordiplats ja välijõusaal. Tiheasustusega aladel kavandatakse puhkealad detailplaneeringute ja ehitusprojektidega, arvestades olemasolevaid metsaalasid ning üldplaneeringu kaardil kajastatud haljasala- ja parkmetsa maa juhtotstarbega alasid. Puhke- ja virgestusalad on alad, mille põhifunktsiooniks on pakkuda võimalusi aktiivseks puhkuseks vabas õhus nii lühi- kui ka pikaajalise puhkuse ala. Üldplaneeringu punkti 4.4. alusel tuleb detailplaneeringutes ja ehitusprojektides ette näha juurdepääs kallasrajale. Planeeringuga on Vääna jõe kallasrajale juurdepääsuks kavandatud loodusliku pinnaskattega rada. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4 sätestab, et ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus. Veel sätestab üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4., et korterelamumaa haljasalapinnast peab üldjuhul vähemalt $\frac{1}{4}$ moodustama kõrghaljastus ja kõrgpõõsastikud. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped ja huvitatud isiku kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/14/2023 märgitud põhimõtetele. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload

väljastamata juhul kui huvitatud isik ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on huvitatud isiku ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa taotlemise ja väljastamise eelduseks. Seega, vastavalt Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, kaasneb huvitatud isikul kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed, kergliiklusteed koos tänavavalgustusega, tehnovõrgud ja -rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, sademevee- ja drenaažisüsteem, elektrivarustus, sidevarustus) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi katastriüksuste (transpordimaad ja sotsiaalmaad) tasuta võõrandamine vallale. Vallale tasuta võõrandavate kinnistute üleandmiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping ja pärast kehtestamist sõlmitakse asjaõigusleping. Omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks kantakse kinnistutele eelmärge. Võlaõigusliku eelkokkuleppe sõlmimisega kaasnevad notarikulud ja riigilõivu tasub huvitatud isik. Huvitatud isik kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud avaliku ruumi tasulist võõrandamist ega tasu või hüvitist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja lõpetada detailplaneeringu menetlus või kehtestatud detailplaneering kehtetuks tunnistada planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel, kui huvitatud isik ei täida oma kokkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kokkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu alal omandanud kolmas isik ei sõlmi vallaga käesoleva kokkuleppega samasisulist kokkulepet. Padula ja Metsa-Padula detailplaneering ning Saueveere detailplaneering on omavahel seotud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseega kaasnevad rahalised kohustused jagatakse vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (RAAM Arhitektid AI OÜ, töö nr 22PAD) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 20. detsembril 2023. aastal sõlmitud halduslepingu (nr 12-2.14/14/2023), 26. jaanuaril 2026 sõlmitud võlaõigusliku tasuta võõrandamislepingu (nr 342) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamiseega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Padula (72703:001:0444) ja Metsa-Padula (72601:001:0996) katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga katastriüksuste kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks ning transpordimaa ja sotsiaalmaa eraldamiseks. Planeeringualal on määratud üldised maakasutustingimused, haljastuse ja heakorrastuse nõuded ning lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus ja esitatud servituutide vajadus (RAAM Arhitektid AI OÜ, töö nr 22PAD).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/14/2023 ja võlaõiguslikus lepingus nr 342 märgitud põhimõtetele ning preambulas ja detailplaneeringu seletuskirjas viidatud nõuetele. Saue vallal on õigus loobuda

detailplaneeringu elluviimise soovist ja tunnistada detailplaneering kehtetuks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel kui igakordne detailplaneeringuala katastriüksuse omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega halduslepingut või rikub nimetatud kokkuleppega võetud kohustusi.

3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
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 teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär