



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

22. oktoober 2025 nr 853

Vanamõisa küla Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinaristiku katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 7. veebruari 2024. aasta korraldusega nr 97 Vanamõisa külas Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinaristiku katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu põhieesmärgiks on katastriüksuse kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute püstitamiseks ning transpordimaa ja üldkasutatava maa eraldamine.

II. Katastriüksuse asukoha kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Vanamõisa külas Saue linna vahetus läheduses. Planeeringuala piirneb idast kehtestatud Õiepõllu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringuga ning Õismäe-III ja Õismäe-IV maaüksuste detailplaneeringuga. Kehtestatud Õiepõllu detailplaneeringuga jagati kinnistu kaheks katastriüksuseks, millest ühele ehitatakse üksikelamu ja abihoone ning teisele põllumajandushooned. Lõunast külgnevad planeeringuala katastriüksused Välja tee L7 ja Välja tee L8 katastriüksustega. Planeeringualast läände jäävad elamumaa ja maatulundusmaad ning põhjas asuvad hoonestamata maatulundusmaad. Planeeritava ala lähedale jääb Keila-Tallinna 83,7 – 87,2 km raudtee.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinaristiku katastriüksused kahekümne kaheks elamumaa krundiks, nendele määrata ehitusõigus kahekümne üheks üksikelamu ja abihoonete ning ühe üksikelamu või kahepereelamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks eraldatakse transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused (üldkasutatav maa). Detailplaneeringuala väljaarendamiseks on ala jagatud kaheks etapiks. Esimeses etapis kavandatakse kruntidele juurdepääs lahendada Välja tee L8 kaudu. Lisaks ehitatakse esimeses etapis välja kergliiklustee koos LED-optilise tänavavalgustusega piki Välja teed alates Kooli katastriüksuse peale- ja mahasõidust kuni Välja kergliiklustee L9 katastriüksusel olemasoleva kergliiklusteeni. Teises etapis kavandatakse juurdepääs Põlluvälja ja Suurepõllu detailplaneeringuala kaudu või Tutermaa-Vanamõisa teelt. Kui teise etapi ehitamise alguseks on ühendus Suurepõllu ja Põlluvälja katastriüksuste detailplaneeringu kaudu olemas, aga põhjapoolne ühendus Tutermaa-Vanamõisa teelt puudub, rajatakse planeeringuala põhjaossa nelja krundi (pos nr 14-17) tarbeks ajutine ümberpööramisplats suurusega 12x12 m. Põhja poole (Tutermaa-Vanamõisa tee) suunduva perspektiivse tee rajamiseks jäetakse detailplaneeringus kolm võimalust:

- a) Rajapõllu ja Laugu katastriüksuste arendajal tekib vastav kohustus pärast Rajapõllu ja Laugu kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamist (juhul kui see sinna kehtestatakse) planeeringu ellu viimisel;
- b) Kooli, Lootuse, Põllukõrre ja Heinariistiku katastriüksuste arendajal on võimalus rajada teine juurdepääsutee Rajapõllu ja Laugu kinnistute kaudu kokkuleppel kinnistu omanikuga, kui mingil põhjusel pole võimalik tekitada juurdepääsu Suurepõllu ja Põlluvälja planeeringu kaudu (nt Suurepõllu ja Põlluvälja planeeringut ei viida ellu);
- c) Vallal on igal ajahetkel soovi korral õigus omandada tee jaoks vajalik maa vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusele, kui vald mingil põhjusel soovib rajada perspektiivse tee.

Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Planeeritava maa-ala suurus on ca 7,06 ha.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 25. juuni 2025. aasta korraldusega nr 552. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 6. augustist kuni 20. augustini 2025. aastal. Avaliku väljapaneku perioodil naaberkinnistute omanikud ja ametiasutused detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ning ettepanekuid ei esitanud. Keskkonnaamet avaldas korduva arvamuse (13.08.2025 kiri nr 5-1/1/2024-33) Pihuoja kraavi kohta, juhtides tähelepanu sademevee kvaliteedile vastavalt Veeseaduse § 129 lõigetele 4-5. Sademevee kvaliteediga seotud seadus lisati detailplaneeringu seletuskirja.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasutusalas. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4 sätestab, et detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Planeeringuga nähakse ette liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Esimeses etapis luuakse juurdepääs Välja teelt ning teises etapis kavandatakse juurdepääs Põlluvälja ja Suurepõllu detailplaneeringuala kaudu või Tutermaa-Vanamõisa kõrvalmaanteelt. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 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. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 16 kohaselt on rongiliiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni mõõtmistulemusi arvestades üldplaneeringus nii olemasoleva Tallinn-Keila-Turba raudtee kui ka perspektiivse Tallinna raudteeümbersõidu koridori sanitaarkaitsevööndi laiuseks arvestatud 120 m, kuhu hoonestust ei kavandata. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped ja huvitatud isiku kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/1/2024 ja halduslepingu lisas 1 märgitud põhimõtetele ning võlaõigusliku lepingu nr 2070 märgitud alusel. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload väljastamata juhul kui huvitatud isik ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on huvitatud isiku ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa 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 kogu 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, 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 eelmärke. Võlaõigusliku eelkokkuleppe sõlmimisega kaasnevad notarikulud ja riigilõivu tasub huvitatud isik. Huvitatud isik kohustub enne detailplaneeringu esimeses etapis ettenähtud elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist valmis ehitama esimese etapi kruntide ligipääsuks vajalikud siseteed ja juurdepääsutee Välja tee L8- lt, samuti esimese etapi kruntide teenindamiseks vajaliku tehnilise infrastruktuuri ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload. Lisaks kohustub huvitatud isik detailplaneeringu esimeses etapis omal kulul või koostöös Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneeringu huvitatud isikuga projekteerima ja välja ehitama avalikuks kasutuseks ettenähtud kergliiklustee koos LED-optilise seadistusega tänavavalgustusega piki Välja teed (Välja tee L7, Heinaristiku, Õisu ja Preediku katastriüksustel) alates Kooli katastriüksuse peale- ja mahasõidust kuni Välja kergtee L9 katastriüksusel olemasoleva kergliiklusteeni. Enne detailplaneeringu teises etapis ettenähtud elamukruntidele hoonete ehituslubade väljastamist peab planeeringualale olema tagatud teine avaliku tee juurdepääs lääne poolt Põlluvälja ja Suurepõllu detailplaneeringuala kaudu või põhja poolt Tutermaa-Vanamõisa teelt. Kui läänepoolne ühendus on olemas, aga põhjapoolne ühendus puudub, tuleb planeeringuala põhjaossa nelja krundi (pos nr 14-17) tarbeks rajada ajutine überpööramisplats suurusega 12x12 m. Lisaks tuleb valmis ehitada teise etapi kruntide ligipääsuks vajalikud siseteed ja nende teenindamiseks vajalik tehniline infrastruktuur ning taotleda eelnimetatud rajatistele kasutusload. Huvitatud isik on kohustatud planeeringualale kavandama avaliku ruumi (üldkasutatava maa krundid, põhijoonisel märgitud pos nr 1, 22 ja 25) ning rajama oma kuludega laste spordi- ja mänguväljaku vastavalt lepingu lisale 1 tehnilised tingimused spordi- ja mänguväljakule ning selle juurde jalgrattaparklad. Spordi- ja mänguväljakulahendus kooskõlastada valla avaliku ruumi spetsialistiga. 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.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Ruum ja Maastik OÜ, töö nr 06/21) 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 Vallavalitsuse ja Huvitatud isiku vahel 5. novembril 2024. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/1/2024) halduslepingu ja 11. juunil 2025. aastal sõlmitud võlaõigusliku lepingu (nr 2070) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Vanamõisa külas Kooli (72701:002:1909), Lootuse (72701:002:0060), Põllukõrre (72701:002:0061) ja Heinaristiku (72701:002:1912) katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga katastriüksuse kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks ning transpordimaa ja sotsiaalmaa eraldamiseks. Planeeringualal on lahendatud juurdepääs, parkimine, kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastusenõuded (Maa ja Ruum OÜ, töö nr 06/21).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/1/2024 ja võlaõiguslikus lepingus nr 2070 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.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär