



### KORRALDUS

Saue linn

14. mai 2025 nr 415

### **Ääsmäe küla Õismäe ja Mõisa tee 23 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

#### *I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Saue Vallavalitsus algatas 5. aprilli 2016. aasta korraldusega nr 256 Saue vallas Ääsmäe külas reformimata riigimaa maa-aladel Õismäe ja Mõisa tee 23 katastriüksuste (detailplaneeringu algatamisel planeeringu nimetus Ääsmäe küla Karja tee, Karjavahe tee, Kaseurva tee, Birkenhofi 1 ja Voore tee L4 kinnistute vahelise maa-ala ja lähiala detailplaneering) ja lähiala detailplaneeringu. Detailplaneeringu ala asub Saue vallas, Ääsmäe külas ning hõlmab ca 3,2 ha suurust reformimata riigimaa maa-ala (Õismäe ja Mõisa tee 23 katastriüksuseid). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega kruntide moodustamine, ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste väljaselgitamine ja määramine. Saue Vallavalitsus soovib taotleda munitsipaalomandisse osaliselt kaks reformimata riigimaa maa-ala: Õismäe kinnisasi (72601:001:1433, sihtotstarbena maa 100%, suurusega 44155 m<sup>2</sup>), millest planeeringuala hõlmab 3400 m<sup>2</sup> ja Mõisa tee 23 kinnisasi (72601:001:1440, sihtotstarbena maa 100%, suurusega 28 363 m<sup>2</sup>).

#### *II. Katastriüksuse asukoha kirjeldus*

Detailplaneeringu maa-ala asub Ääsmäe külas, ca 3,2 ha suurusel reformimata riigimaal. Maa-ala asub tiheasustusalal. Ala jaotab kaheks planeeringuala läbiv Ääsmäe mõisa tee. Planeeritud ala piirneb varem välja ehitatud infrastruktuuriga küla keskusega. Lähikümbrusesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad, Ääsmäe mõisahooned ning äri- ja tootmismaad. Tegemist on hoonestamata maa-alaga. Mõisa tee 23 katastriüksusel paiknesid vasika- ja lüpsilauda kompleksid, mis on täielikult hävinenud. Maa-alal asus omal ajal Ääsmäe aiand, mis on osa valla ja kogukonna ajaloost.

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Mõisa tee 23 ja Õismäe katastriüksuste maasihtotstarve sotsiaalmaaks (üldkasutatavaks maaks 100%). Mõisa tee 23 katastriüksusele on kavandatud (üldkasutatava maa 100%) krunt, suurusega 28 363 m<sup>2</sup>, kuhu on planeeritud mänguväljak, multifunktsionaalne spordiväljak, tenniseväljakud, puhke/piknikuala, parkla, kergliiklustee, teerajad, kirsipuud jm kõrghaljastus. Krundile on lubatud rajada kuni viis abiehitist, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m (hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 300 m<sup>2</sup>), üldkasutatavale alale kavandatavate rajatiste lähedusse (nt tenniseväljaku kõrvale abihooned, pargi lähedusse lehtla, multifunktsionaalne spordiväljak, autoparkla jms). Õismäe katastriüksusest (suurusega 44 155 m<sup>2</sup>) on eraldatud õunapuuaiaga ala 3400 m<sup>2</sup>, millele on planeeritud ehitusõigusega 100% üldkasutatava maa krunt. Ülejäänud maaüksuse ala on jäetud planeeringualast välja.

Ääsmäe kogukonna soovil soovitakse planeerida maa-ala avalikes huvides kasutusse võtmiseks ning soovist muuta planeeritud maa-ala mõnusaks elukeskkonnaks. Loodavas keskkonnas (pargis) kasutatakse ära võimalikult palju juba olemasolevat taristut ning looduskeskkonda (kogukonna poolt on talgute käigus taastatud mõisa pärna allée, olemasolevaid ümbertöödeldavaid asfaldiplatse on võimalik ära kasutada kergliiklusteedeks, õppesõiduplatsiks laste liikluskasvatuse korraldamiseks. Ääsmäe Külakogu eesmärgiks on elanikkonnale vaba aja veetmise võimaluste laiendamine (mänguväljakud, puhke- ja piknikuala, tenniseväljakud, kogukonna kogunemiskohad, tervise- ja spordirajatised, multifunktsionaalne spordiväljak jne), kujundada avalikku ruumi ning tõsta turvalisust (tuletõrje veevõtukohtad, turvakaamerad, piirded, valgustus jne). Maa-alal asus omal ajal Ääsmäe aiand. Munitsipaalomandisse taotletavad maa-alad on aastaid seisnud kasutuseta ning paiknevad küla kõige suurema ajaloomälestise Ääsmäe mõisa vahetuses läheduses ning on Ääsmäe kogukonna (ka valla) põhiline ajalooline väärtusobjekt ning selle ümbruse korrastamine on kogukonna huvides. Ääsmäe Külakogu eesmärgid on Ääsmäe külaelu edendamine, sealhulgas kaasaaitamine sotsiaalsete probleemide lahendamisele, tervisespordi edendamisele, kogukonnateenuste väljaarendamisele eelkõige kogukonna hüvanguks, infrastruktuuri korrashoiule ja arendamisele, külade üldise ilme ja elukeskkonna parandamisele, õpilaste õuesõppe vormi laiendamisele ning kultuurielu elavdamisele. Ääsmäe kandi elanikkond on noorenenud ja veelgi noorenevas, elujõulised ning sportlike eluviisidega. Seega on elukeskkonna kvaliteedi parandamiseks tarvis investeerida vaba aja taristusse, üldist elukeskkonda kujundavatesse objektidesse ja ka turvalisusse, läbi mille on võimalik laiendada vaba aja veetmise võimalusi ning kujundada avalikku ruumi ja suurendada piirkonna turvalisust. Kogukonna huvi parema elukeskkonna ja laiendatud vabaaja veetmise võimaluste vastu on väga suur ning viljapuupargi ümbruse korrastamiseks ja rajamiseks vajalikud eeltööd on külakogukond valmis tegema talgute käigus kuna kogukonna tahe on ääretult suur ning paljud on valmis oma panuse selleks andma. Mõisa tee 23 katastriüksusele kavandatakse kuni viis abiehitist üldkasutatava alale kavandatavate rajatiste lähedusse (nt tenniseväljaku kõrvale abihoone, pargi lähedusse lehtla, multifunktsionaalne spordiväljak, autoparkla jms). Öismäe katastriüksusele ei ole määratud ehitusõigust.

Detailplaneeringu koostamise käigus on planeeritaval maa-alal koostatud muinsuskaitse eritingimused (töö nr 1875ET1), millega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada. Detailplaneeringualale jäävad järgmiste kultuurimälestiste kaitsevööndid: Ääsmäe mõisa ait kuivati, 18. 20. saj. (reg nr 2955), Ääsmäe mõisa park, 18. 20. saj. (reg nr 2956) ja Ääsmäe mõisa peahoone, 18. saj. (reg nr 2957). Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamisel analüüsi vaateid mõisa peahoonele ja alleele, mille kohaselt allée peab jääma maastikus selgeks dominandiks, sellest lähtudes tuli kaaluda kõrghaljastusega alade paigutamist. Soovitavalt rajada viljapuuaed ühe piiritletud tervikliku alana laiendades olemasolevat õunapuuaeda.

Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksuste osas on võimalik maareform läbi viia maa munitsipaalomandisse andmise teel. Planeeritaval maa-alal maareformi läbiviimine ning kavandatud kruntide Saue valla omandisse andmine või võõrandamine lahendatakse eraldiseisva menetlusega. Reformimata riigimaade munitsipaalomandisse taotlemine on põhjendatud avaliku huviga.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 29. jaanuari 2025. aasta korraldusega nr 71. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 12. märtsist kuni 25. märtsini 2025. Detailplaneeringu avalikustamise perioodil esitas Keskkonnaamet (19.03.2025 saadetud kiri 5-1/1/2025-9) planeeringu kohta omapoolse arvamuse, milles tõi välja, et

*Planeeringualast ca 230 m kaugusele jääb III kategooria kaitsealuse liigi rukkiräägu (Crex crex; KLO9119084) leiukoht, mida seletuskirjas käsitletud ei ole. Vastav täiendus viidi sisse detailplaneeringu seletuskirja alapeatükki 6.1.3 "Keskonnatingimusi tagavad nõuded". Rohkem märkusi Keskonnaametil detailplaneeringu kohta ei olnud.*

Mõisa tee 12 kinnistu omanik märkis 25. märtsil 2025. aastal saadetud kirjas (nr 5 1/1/2025-10), et Õismäe katastriüksusel kasvav õunapuuaed (0,34 ha) asub üle Mõisa tee eraldi põllul. Sellest tulenevalt jäi talle arusaamatuks, miks soovitakse õunaaeda külaplatsile. Lisaks tõi ta saadetud kirjas välja, et on Õismäe katastriüksusel asuvat põldu aastaid hooldanud ja soovib seda võimaluse korral ka edaspidi kasutada. Saue Vallavalitsus vastas, et valla arengukavas aastateks 2024-2035 on ühe eesmärgina välja toodud kohaliku kogukonna tegevuse toetamine. Vallavalitsus viitas, et Saue valla arengukavas on alapeatüki 3.5.1. „Avalik ruum, heakord, haljastus, puhke- ja rekreatsioonialad“ all välja toodud järgmine lause: *Koostöös Ääsmäe Külakoguga Ääsmäe keskuslal riigi omandis olevate maa-alade munitsipaliseerimine ning antud maa-ala korrastamine kogukonna huvides (vaba aja veetmise võimaluste tagamine, viljapuupargi ja kasvuhoone-muuseumi planeerimine).*

#### *IV. Vastavus üldplaneeringule ja arengukavale*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal. Õismäe katastriüksusele ei ole määratud üldplaneeringus maakasutuse juhtotstarvet. Mõisa tee 23 maaüksusele on määratud maakasutuse juhtotstarbeks haljasala- ja parkmetsamaa ning osaliselt tootmismaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4. "Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal" sätestab: ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid üldjuhul käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana (HM/HK). Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.1 „Maa-alade üldised kasutamistingimused“ "sätestab järgmist:

- maakasutuse juhtotstarbed on kantud üldplaneeringu kaardile. Määratlemata juhtotstarbega aladel kehtivad hajaasustusega alade maakasutus- ning ehitistingimused. Üldplaneeringu ellu rakendamisel võib olemasolevaid katastriüksusi kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi;
- maa-alade kasutamise kavandamisel tuleb lähtuda üldistest tingimustest, st tuleb kavandada avalike ning vaba aja veetmise teenuste (haridus, sotsiaalhoolekanne, kultuur, sport jm) osutamiseks vajalikud perspektiivsed maa-alad ning uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega tuleb lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalikud maa-alad;
- funktsionaalse avaliku (üldkasutatava) ruumi säilitamine ja tekitamine;
- Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 4.4. „Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal“ "sätestab järgmist: üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast.

Lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering kuni 35% ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid (sh avalike ja erateenuste osutamiseks), mistõttu Mõisa tee 23 katastriüksuse tootmismaa juhtotstarbega maa-ala muutmine üldkasutatavaks maaks ning maa alale avalikkusele suunatud multifunktsionaalse spordiväljaku, halastuse, jalgradade kavandamine ning juurdekuuluvate rajatiste rajamine on kooskõlas valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamisel kehtinud Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud Saue valla arengukava 2014-2022 (2026) oli kooskõlas detailplaneeringu lahendusega. Arengukava punktis 4.1 oli toodud, et planeeringute ja maade munitsipaliseerimise abil tehakse vajalikud

maareserveeringud kantide ja paikkondade väljaarendamiseks (seltsimajad, sotsiaal-, haridus ja kultuuriobjektid, mängu- ja spordiväljakud, puhkealad) ning Ääsmäe kui valla lõunaosa kandi arengu soodustamine erinevate planeerimis-projektitegevuste kaudu (kodud noortele peredele, uued põllumajandusklastri ettevõtted ja töökohad, turismi ja vaba aja veetmise tegevused jms). Planeeringuala sobib külakeskuse arendamiseks.

Saue valla arengukava kohaselt (Saue valla arengukava 2018-2030) oli märgitud järgmist: Arengukava punktis 3.2.2. Külaliikumine ja koostöö kodanikuühendustega oli märgitud: MTÜ Ääsmäe Külakogu organiseerib Ääsmäe ja Tagametsa külade piirkonna ühistegevust ja kultuurielu. Ääsmäe külakeskuses paiknevad reformimata riigimaad, mida Ääsmäe kogukond soovib avalikes huvides kasutusse võtta. Maa-ala soovitakse kasutada ära võimalikult palju juba olemasolevat taristut ning looduskeskkonda (kogukonna poolt on talgute käigus taastatud mõisa pärnaallee, olemasolevaid ümbertöödeldavaid asfaldiplatse on võimalik ära kasutada kergliiklusteedeks, õppesõiduplatsiks laste liikluskasvatuse korraldamiseks, tenniseväljakuks jne). Viljapuuparki on plaanis istutada erinevaid viljapuu liike. Ääsmäe kogukond on aastaid hoolitsenud oma piirkonnas elukeskkonna parendamise eest. Projekti käigus loodav park oleks väga pikaajaline projekt ning tagaks ala korrastamise ning muudab oluliselt küla atraktiivsust.

Täna kehtiva Saue valla arengukava kohaselt (Saue valla arengukava 2024-2035) peatükis 3.5.1 „Avalik ruum, heakord, haljastus, puhke- ja rekreatsioonialad“ tegevuste punktis 5 on märgitud: Koostöös Ääsmäe Külakoguga Ääsmäe keskuslal riigi omandis olevate maa-alade munitsipaliseerimine ning antud maa-ala korrastamine kogukonna huvides (vabaajaveetmise võimaluste tagamine, viljapuupargi ja kasvuhoone-muuseumi planeerimine).

Kehtestatud detailplaneeringu alusel taotleb Saue vald munitsipaalomandisse vastavalt detailplaneeringule Öismäe katastriüksusest eraldatud 3400 m<sup>2</sup> suuruse õunapuuaia ala, sihtotstarbega üldkasutatava maa 100% ja Mõisa tee 23 katastriüksuse, sihtotstarbega üldkasutatava maa 100%, suurusega 28 363 m<sup>2</sup>, eesmärgiga kohalikule omavalitsusele pandud kohustuste ja Saue valla arengukavas püstitatud ülesannete ning eesmärkide täitmiseks.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Vertland OÜ, töö nr 0317) 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, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

### **korralduse:**

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Ääsmäe külas Öismäe ja Mõisa tee 23 katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega kruntide moodustamine, ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste väljaselgitamine ja määramine. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded.
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur, Ametlikes Teadaannetes ja Saue vallaveebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri riigi maakatastri pidajale.

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