



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

4. märts 2026 nr 170

Vatsla küla Mikumärdi katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 16. märtsi 2025. aasta korraldusega nr 323 Vatsla külas Mikumärdi (72701:001:0761) katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga katastriüksuste kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks, ehitusõiguse määramiseks hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamiseks.

II. Katastriüksuste asukoha kirjeldus

Mikumärdi katastriüksus asub Vatsla külas, Saue vallas. Planeeritud ala piirneb idast Pihlaka tee transpordimaaga ja elamumaaga, lõunast Kudasema tee L4, Kudasema tee L3 ja Männi tee transpordimaadega, läänest ja loodest maatulundusmaadega ning põhjast hoonestatud elamumaadega.

Planeeringualale ulatuvad elektrimaakaabelliin ja elektripaigaldise kaitsevöönd (1 m), maa-alune vee ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250 mm ja ühisveevärgi ja kanalisatsiooni vöönd (2 m). Planeeringualale ulatuvad Saue valla üldplaneeringu järgi veehaarete sanitaarkaitsealad. Mikumärdi katastriüksusel asuvad riikliku kaitse all olevad arheoloogiamälestised Muistsed põllud (reh 27435) ja Kivikalme (reg nr 27433) ning riikliku kaitse all oleva kinnismälestise muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd (reg nr 18981). Mikumärdi katastriüksus on hoonestamata. Planeeringuala suuruseks on ca 2,87 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Mikumärdi katastriüksus seitsmeks elamumaa, üheks transpordimaa ning kaheks üldkasutatava maa krundiks. Elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigus kuue üksik- ja ühe kaksikelamu püstitamiseks. Transpordimaa katastriüksus kavandatakse juurdepääsutee rajamiseks. Üldkasutatava maa katastriüksused on planeeringuga kavandatud haljasaladeks. Detailplaneeringus määratakse üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 2,87 ha.

Detailplaneeringu materjalid saadeti 6. oktoobril 2025. aastal puudutatud isikutele arvamuse avaldamiseks (kiri nr 5-1/2/2025-10) ning asutustele kooskõlastamiseks. Vatsla küla Heli ja Liblika katastriüksuste omanik esitas arvamuse avaldamise perioodil detailplaneeringu kohta arvamuse (07.10.2025, kiri nr 5-1/2/2025-12). Heli katastriüksuse omanik tegi ettepaneku pikendada Mikumärdi katastriüksuselt sõidutee Heli katastriüksuseni. Samuti soovis Heli ja

Liblika katastriüksuse omanik arutada Heli katastriüksuse ümberplaneerimist. Saue Vallavalitsus vastas, et Saue valla üldplaneeringu järgi asub Heli katastriüksus hajaasustusalas ning vald ei saa seetõttu kohustada Mikumärdi katastriüksuse arendajat ehitama avaliku kasutusega teed Heli katastriüksuseni, mis asub hajaasutuses, lisaks asub selles piirkonnas muinsuskaitseala või kinnismälestise ala.

Vatsla küla Männi tee 3 ja Kudasema tee 26 kinnistu omanikud soovisid saadetud kirjades (10.10.2025, nr 5-1/2/2025-14 ja 10.10.2025, 5-1/2/2025-15) teada kas Mikumärdi detailplaneeringuga seoses rajatakse Vatsla küla tiheasustusalale tsentraalne kanalisatsioon, millega oleks võimalik Männi teel ja Kudasema teel asuvatel kinnistutel ühenduda. Saue vallavalitsus vastas, et Mikumärdi detailplaneeringus on planeeritud reoveepumpla rajamine Kudasema tee ja Pihlaka tee ristumiskoha lähedusse, mis arvestab ümbruskonna reovee kogusega (49 kinnistut). Seega tekib Mikumärdi detailplaneeringuala ümbruses olevatele kinnistutele võimalus ühenduda kanalisatsioonisüsteemiga. Saue vallavalitsus lisas vastuskirjas, et kanalisatsiooniga liitumise huvist tuleks teada anda valla vee-ettevõtjale AS Kovek.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas. Elamukrundid on planeeritud pere-ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Mikumärdi katastriüksuse lääne-, lõuna- ja loodepoolne osa jääb üldplaneeringu järgi kultuurmälestise piiranguvööndisse. Planeeringuga on piirdeaiad, abihooned vms kavandatud mälestise alale vastavalt Muinsuskaitseameti kirjale (5.1-17.5/583-2), kusjuures rajatiste ja hoonete püstitamisel tuleb vältida või minimeerida mälestise struktuuride kahjustumist (nt rajada abihooned vaiadele). 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 punkti 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 punkt 4.4 sätestab, et ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus ning tiheasutusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamiseks arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Detailplaneering on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped ja Huvitatud isiku kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/4/2025 märgitud põhimõtetele. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusloa 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 eelmärke. Võlaõigusliku eelkõkkuleppe 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 tasuta 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 kõkkuleppega võetud kohustusi, ei taga detailplaneeringu ala kinnistute võõrandamisel kõkkuleppe ülevõtmist detailplaneeringu ala kinnistu omandanud kolmanda isiku poolt ja detailplaneeringu alal omandanud kolmas isik ei sõlmi vallaga käesoleva kõkkuleppega samasisulist kõkkulepet.

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 Huvitatud isiku vahel 6. märtsil 2025. aastal sõlmitud halduslepingu (nr 12-2.14/4/2025), 10. aprillil 2025 sõlmitud võlaõigusliku lepingu (nr 1258) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kõkkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate 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 Vatsla külas Mikumärdi (72701:001:0761) katastriüksuse ja lähiala detailplaneering. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud, tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded.
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