



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

28. jaanuar 2026 nr 75

Valingu külas Kaare, Kuuseheki ja Põllukivi katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

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. Üldkasutatava maa katastriüksustele 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.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 8. oktoobri 2025. aasta korraldusega nr 808. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 12. november kuni 25. november 2025. Avaliku väljapaneku perioodil esitati detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi ja ettepanekuid (vt. avalikul väljapanekul laekunud arvamused). Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 15.12.2025 algusega kell 17.30 Saue vallas aadressil Kütise tn 8, Saue linn. Vastavalt avalikul arutelul kokkulepitule on

põhijoonist täiendatud: Suurekivi tee 37a (72701:003:0213) kaudu on detailplaneeringu ala kergliiklusteega ühendatud Suurekivi teeni, krundile nr 3 (ridaelamu) on külaliste tarbeks kavandatud kaks täiendavat parkimiskohta, detailplaneeringuga kavandatud sõiduteed on pikendatud kuni Kasepõllu katastriüksusel algava sissesõiduteeni (pikendatav osa kruusateena). Lisaks on täiendatud detailplaneeringu seletuskirja (vt avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll).

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 liikluskooormusele 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. Korterealamumaa 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 vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/5/2024 märgitud põhimõtetele ja võlaõigusliku lepingu nr 3384 alusel. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusloa ja kasutusloa 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, 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 vastuvõtmist võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping ja pärast kehtestamist sõlmitakse asjaõigusleping. Omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks kantakse kinnistutele eelmärge. Võlaõigusliku eelkookuleppe 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.

Detailplaneeringus tuleb arvestada varjumiskohtade ja/või varjendite rajamise võimalusega vastavalt 01.07.2026 jõustuvale hädaolukorra seadusele.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (KMK Stúdio OÜ, töö nr 2402D) 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 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 kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Valingu külas Kaare (72701:001:1962), Kuuseheki (72701:001:1960) ja Põllukivi (72701:001:1961) katastriüksuste ja lähiala detailplaneering, 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. Planeeringualal on määratud üldised maakasutustingimused, haljastuse ja heakorrastuse nõuded ning lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus ja esitatud servituutide vajadus (KMK Stúdio OÜ, töö nr 2402D).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/5/2024 ja võlaõiguslikus lepingus nr 3384 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 veebileheküljel ning väljaandes Ametlikud Teadaanded. Detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri saata 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 teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär