



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

27. mai 2026 nr 435

Vatsla küla Mikumärdi katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 16. märts 2025. aasta korraldusega nr 323 Vatsla küla Mikumärdi (72701:001:0761) katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga katastriüksuse kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi- ja üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine üksik- ja kaksikelamute püstitamiseks.

II. Katastriüksuse asukoha kirjeldus

Planeeritav ala asub Vatsla külas, Saue vallas. Planeeringuala piirneb idast Pihlaka tee transpordimaaga ja elamumaaga, lõunast Kudasema tee L4, Kudasema tee L3 ja Männi tee transpordimaadega, läänest maatulundusmaaga ning põhjast hoonestatud elamumaadega. Planeeringualal asuvad kinnismälestised muistsed põllud (reg nr 27435), kivikalme (reg nr 27433) ja kivikalme kaitsevöönd (reg nr 18981). Planeeringuala suuruseks on ca 2,87 ha.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Mikumärdi katastriüksus seitsmeks elamumaa, üheks transpordimaa ning kaheks üldkasutatava maa krundiks. Elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigus kuue üksik- ja ühe kaksikelamu püstitamiseks. Lisaks eraldatakse transpordimaa ja sotsiaalmaa katastriüksused (üldkasutatav maa). Transpordimaad kavandatakse juurdepääsuteede rajamiseks. Üldkasutatava maa katastriüksused on planeeringuga kavandatud haljasaladeks. Detailplaneeringuga on lahendatud üldised maakasutustingimuste, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 4. märtsi 2026. aasta korraldusega nr 170. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 7-20. aprill 2026. aastal. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Elamukrundid on planeeritud pere- ja ridaelamu juhtotstarbega alale. Mikumärdi katastriüksuse lääne ja lõunaosad jäävad üldplaneeringu järgi osaliselt juhtotstarbega alale. Juhtotstarbega ala on määratud seal asuvate kinnismälestiste tõttu. Sellele alale elamukrunte planeeritud ei ole. Saue valla üldplaneeringu kohaselt võib üksikelamukrundi täisehituse protsent reeglina olla

kuni 25%. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. kohaselt on detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Planeeringuga nähakse ette liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning juurdepääs Vatsla teelt. Üldplaneeringu seletuskirja peatükki 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 m³ suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega

V. Sõlmitud kokkulepped ja huvitatud isiku kohustused

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/4/2025 märgitud põhimõtetele ja võlaõigusliku lepingu nr 1258 alusel. Saue vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusloa ja kasutusloa väljastamata, juhul kui huvitatud isik ei täida halduslepingus nimetatud kohustusi, mis on huvitatud isiku ja valla vahelisel kokkuleppel ehitusloa ja kasutusloa taotlemise ning 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. Huvitatud isik on kohustatud finantseerima valla poolt Vatsla küla Piiritsa (72701:001:0567) katastriüksusele avaliku ruumi rajatiste (mänguväljak, spordiväljak, vaba aja veetmise ala vms) ehitamist või parendamist vastavalt halduslepingus ja kokkuleppes toodule. Vallale tasuta võõrandavate kinnistute üleandmiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu vastuvõtmist võlaõiguslik tasuta võõrandamisleping ja pärast kehtestamist sõlmitakse asjaõigusleping. Omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks kantakse kinnistule eelmärke. 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 tasu või hüvitist tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest. Saue vallal on õigus loobuda detailplaneeringu elluviimise soovist ja lõpetada detailplaneeringu menetlus või kehtestatud detailplaneering kehtetuks tunnistada planeerimiseseaduse § 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 (Optimal Projekt AS, töö nr 586) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimiseseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimiseseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 6. märtsil 2025. aastal sõlmitud

halduslepingu (nr 12-2.14/4/2025), 10. aprillil, 2025. aastal sõlmitud võlaõigusliku lepingu (nr 1258) 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 Vatsla külas Mikumärdi (72701:001:0761) katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga katastriüksuse kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi- ja üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine üksik- ja kaksikelamute püstitamiseks. Planeeringualal määratud üldised maakasutustingimused, haljastuse ja heakorrastuse nõuded ning lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus ja esitatud servituutide vajadus (Optimal Projekt AS, töö nr 586).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/4/2025 ja võlaõiguslikus lepingus nr 1258 märgitud põhimõtetel 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 väljaandes Ametlikud Teadaanded. Detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri 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