Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn 28. oktoober 2026 nr 862

Alliku külas Aasa tee, Aasa tee 1-10 ja Jõemaa katastriüksuste detailplaneeringu algatamine

I. Taotluse sisu
Saue Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Alliku külas Aasa tee (72701:002:1557, suurusega 3533 m², transpordimaa 100%), Aasa tee 1 (72701:002:1546, suurusega 5007 m², elamumaa 100%), Aasa tee 2 (72701:002:1547, suurusega 5817 m², elamumaa 100%), Aasa tee 3 (72701:002:1548, suurusega 5006 m², elamumaa 100%), Aasa tee 4 (72701:002:1549, suurusega 4546 m², elamumaa 100%), Aasa tee 5 (72701:002:1551, suurusega 5008 m², elamumaa 100%), Aasa tee 6 (72701:002:1552, suurusega 5024 m², elamumaa 100%), Aasa tee 7 (72701:002:1555, suurusega 3226 m², tootmismaa 100%), Aasa tee 8 (72701:002:1553, suurusega 5016 m², elamumaa 100%), Aasa tee 10 (72701:002:1554, suurusega 5001 m², elamumaa 100%) ja Jõemaa (72701:002:1556, suurusega 5638 m², üldkasutatav maa 100%) katastriüksustel. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuste kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine hoonete püstitamiseks ning sotsiaalmaa ja transpordimaa eraldamine.

II. Katastriüksuste asukoha kirjeldus, kontaktvöönd ja olemasolev olukord
Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Alliku külas. Planeeringuala piirneb läänest 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee transpordimaadega, lõunast maatulundusmaaga, idast maatulundus- ja üldkasutatava maaga ning põhjast hoonestatud ja hoonestamata elamumaadega. Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuala suuruseks on ca 5,33 ha.

Planeeringualal asub kehtiv Kaharsöödi II, Imutmäe, Jõepere ja Jõemaa kinnistute detailplaneering. Planeeringualast põhjas asub menetluses olev Alliku küla Jõekääru tee 2 ja 4 katastriüksuste ja lähiala detailplaneering. Eelnimetatud nimetatud menetluses olev detailplaneering ja käesolev detailplaneering on omavahel seotud juurdepääsutee lahendusega, millega on mõlema detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Planeeringualale ulatub kõrvalmaantee 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 m. Lisaks läbib Jõemaa katastriüksuse idaosa Vääna jõgi (VEE1094500), mille kalda veekaitsevöönd on 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ning piiranguvöönd 100 m. Samuti on Vääna jõgi Natura elupaik (reg nr KLO3002610), mis on elupaigaks III kaitsekategooria kaladele *Cobitis taenia* (hink) (KL09102645).

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on jagada Aasa tee, Aasa tee 1-10 ja Jõemaa katastriüksused 16 elamu-, üheks transpordi- ja kolmeks üldkasutatavaks maaks ning määrata

ehitusõigus kümne üksik- ja kuue kaksikelamu püstitamiseks. Transpordimaa katastriüksus kavandatakse juurdepääsuteede rajamiseks. Üldkasutatava maa katastriüksustele on planeeringuga kavandatud haljasalad ning mängu- ja/või spordiväljak.

IV. Taotluse vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 alusel on detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatava tegevusega kaasnevale liikluskoormusele vastava juurdepääsuvõimaluse olemasolu avaliku teedevõrgu kaudu. Üldplaneeringu punkti 4.4 kohaselt peab üksik- ja kaksikelamute maa moodustama elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 70% ja krundi täisehituse protsent võib reeglina olla kuni 25%. Punkt 4.4 sätestab, et uute üksikelamukruntide suurus peab olema 1200-2400 m^2 ning kaksikelamukruntide suurus 2000-3000 m^2, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. 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. Lisaks tuleb vastavalt üldplaneeringu punktile 4.4 rajada kõrghaljastus tiheasustusalale, kus puudub kõrghaljastus, mille miinimumnormiks on kuni 1500 m^2 suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m^2 krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

V. Sõlmitud kokkulepped

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/11/2026 sätestatud põhimõtetel ja võlaõigusliku tasuta võõrandamise lepingu nr 3972 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 kasutatav juurdepääsutee, kergliiklustee (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 (sotsiaalmaad ja transpordimaad) tasuta võõrandamine vallale. Vallale tasuta võõrandavate kinnistute üleandmiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamist võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping ja pärast kehtestamist sõlmitakse asjaõigusleping. Omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks kantakse kinnistutele eelmärge, mille kustutamiseks on vajalik valla nõusolek. Juhul kui maaüksuste arv, suurused või paiknemine muutuvad esialgsega võrreldes oluliselt, on vaja sõlmida uus võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping. Üleandmisega seotud notarikulud ja riigilõivu tasub Huvitatud isik.

Huvitatud isik on kohustatud detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa katastriüksustele (üldkasutatav maa) oma kuludega rajama mängu- ja/või spordiväljakud vastavalt halduslepingu ja kokkuleppe lisale nr 2 „tehnilised tingimused mängu- ja spordirajatistele“ ning detailplaneeringus sätestatule, kusjuures arvestatakse suurusjärguga 2000 EUR eluaseme kohta (mis indekseeritakse vastavalt aastapõhisele tarbijahinnaindeksile THI analoogselt sotsiaalse taristu tasule). Huvitatud isik kohustub toetama valla sotsiaalobjektide väljaehitamist (sotsiaalse

taristu tasu) väärtuses 10 000 EUR iga detailplaneeringuga kavandatud eluaseme kohta (üksikelamu ja kaksikelamu elamuühiku osa kohta). Sotsiaalse taristu tasu suurus indekseeritakse vastavalt aastapõhisele tarbijahinnaindeksile (THI) alates detailplaneeringu kehtestamise aastast kuni sotsiaalse taristu tasu maksmiseni, arvestades tasu maksmisele eelnevalt avaldatud viimast THI-d. Negatiivse THI korral indekseerimist ei toimu, see tähendab, et sotsiaalse taristu tasu eluaseme kohta on minimaalselt 10 000 EUR. Ühe kaksikelamu kohta tuleb nimetatud summa tasuda kõikide hoones olevate eluasemete (kavandatud eluasemete arv) eest korraga ühe osamaksena, mis vastab kavandatud eluasemete arvule ((10 000+ 10 000 x THI % tõus)x eluasemete arv). Juhul, kui nimetatud summa tasumisele eelneva aasta THI-d pole veel avaldatud, siis võetakse arvesse ehitusloa taotlemisele üle-eelmise aasta THI. Summa tasutakse valla arveldusarvele enne igat detailplaneeringuga kavandatud elamule ehitusloa väljastamist või enne detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide võõrandamist kolmanda(te)le isiku(te)le.

Huvitatud isik 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 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 ala igakordne omanik ei sõlmi Saue Vallavalitsusega eelnimetatud kokkuleppega samasisulist uut kokkulepet.

Detailplaneeringus tuleb arvestada varjumiskohtade ja/või varjendite rajamise võimalusega vastavalt kehtivale kriisiolukorra ja riigikaitse seadusele.

Huvitatud isik on teadlik, et kõikidele teedele ja rajatistele, mida Huvitatud isik ehitab ja vallale üle annab, tuleb tagada garantii (teedele 5-aastane, sademevee- ja tänavavalgustuse rajatistele, mängu- ja spordiväljakutele 4-aastane garantii). Huvitatud isik kohustub esitama vallale garantii tagatiseks krediidiasutuse või kindlustusandja garantiikirja summale, mis vastab 4% teede ja rajatiste lepingu lõplikust hinnast (koos võimalike lepingu täitmise jooksul kokku lepitud lisatöödega) koos käibemaksuga. Garantiikirja tähtaeg peab olema 1 kuu võrra pikem kui garantiiaeg. Garantiikiri peab rakenduma esimesel nõudmisel ega tohi olla tingimuslik. Garantiikirjale peab kohalduma Eesti õigus.

VI. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Kavandatav tegevus ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lõike 10, § 128 lõiked 1 ja 5-7, § 131 lõiked 1, 2 ja 2^1, § 139 lõike 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 “Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 4 punktid 1

ja 2, § 5 punktid 1, 8-10, Saue valla üldplaneeringu, Saue Vallavalitsuse ja Huvitatud isiku vahel 15. juulil 2026. aastal sõlmitud kokkuleppe (nr 12-2.14/11/2026) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara võõrandamise kohta, 26. oktoobril 2026. aastal sõlmitud võlaõigusliku lepingu (nr 3972) ning võttes arvesse Aasa tee, Aasa tee 1-10 ja Jõemaa katastriüksuste omaniku taotluse, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Algatada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Aasa tee (72701:002:1557), Aasa tee 1 (72701:002:1546), Aasa tee 2 (72701:002:1547), Aasa tee 3 (72701:002:1548), Aasa tee 4 (72701:002:1549), Aasa tee 5 (72701:002:1551), Aasa tee 6 (72701:002:1552), Aasa tee 7 (72701:002:1555), Aasa tee 8 (72701:002:1553), Aasa tee 10 (72701:002:1554) ja Jõemaa (72701:002:1556) katastriüksuste detailplaneering, edaspidi nimetusega „Aasa tee, Aasa tee 1-10 ja Jõemaa katastriüksuste detailplaneering“, mille põhieesmärgiks on katastriüksuste kruntideks jagamine, maa sihtotstarbe muutmine elamu-, transpordi- ja üldkasutatavaks maaks ning ehitusõiguse määramine üksik- ja kaksikelamute püstitamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada Saue valla üldplaneeringu nõuetega ning järgmiste lisanõuetega:

2.1. üksik- ja kaksikelamu krundile võib ette näha ühe kuni 2-korruselise elamu, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m ja 1-korruselised abihooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m. Krundi täisehituse protsent võib olla kuni 25%.

2.2. elamukruntide parkimine lahendada oma krundi piires. Parkimiskohtade planeerimisel elamukruntidel tuleb arvestada ka külaliste parkimiskohtadega.

2.3. hoonestuse rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda.

2.4. detailplaneeringus tuleb arvestada varjumiskohtade ja/või varjendite rajamise võimalusega vastavalt kehtivale kriisiolukorra ja riigikaitse seadusele.

2.5. veevarustus, sademevesi ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

2.6. planeeringuga anda tuletõrje veevarustuse ja sademevee ärajuhtimise lahendus, samuti sademevee kasutamise lahendused kastmisvee tarbeks.

2.7. detailplaneeringus kavandada asfaltbetoonkattega juurdepääsutee (asfaltbetoon min AC 16 surf, 100% tardkivi, paksusega 6 cm) katendi laiusega vähemalt 5 m + kindlustamata peenrad 2*0,5 m koos LED-optilise maakaabelliiniga tänavavalgustusega.

2.8. detailplaneeringus kavandada asfaltbetoonkattega (asfaltbetoon AC 8 surf 45% tardkivi, paksusega 5 cm) kergliiklusteed, teekatte minimaalse laiusega 2,5 m koos LED-optilise tänavavalgustusega.

2.9. tupiktänavaid mitte kavandada.

2.10. detailplaneeringualale kavandada sotsiaalmaa sihtotstarbega katastriüksused, kuhu tuleb kavandada mängu- ja spordiväljakud, vastavalt detailplaneeringus, halduslepingus ja kokkuleppes ning selle lisas nr 2 „tehnilised tingimused mängu- ja spordirajatistele“ sätestatule, kusjuures arvestatakse suurusjärguga 2000 EUR eluaseme kohta (mis indekseeritakse vastavalt aastapõhisele tarbijahinnaindeksile THI analoogselt sotsiaalse taristu tasule).

2.11. detailplaneeringus kavandatud haljasalad (sh ribapargid, pargid, kõrghaljastus jne) tuleb rajada ajaks, millal on valminud kõik detailplaneeringu teed ja tänavad (juurdepääsuteed, kergliiklusteed ja jalgrajad).

2.12. kinnistut läbivatele või neil paiknevatele tehnovõrkudele seada vajalikud notariaalsed servituudid võrguvaldajate kasuks.

2.13. detailplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused anda tasuta üle vallale.

2.14. vallale tasuta võõrandavate kinnistute üleandmiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamist võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping ja pärast kehtestamist sõlmitakse asjaõigusleping. Omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks kantakse kinnistutele eelmärge, mille kustutamiseks on vajalik valla nõusolek. Juhul kui maaüksuste arv, suurused või paiknemine muutuvad esialgsega võrreldes oluliselt, on vaja sõlmida uus võlaõiguslik tasuta võõrandamise leping. Üleandmisega seotud notarikulud ja riigilõivu tasub Huvitatud isik.

2.15. kõikidele teedele ja rajatistele, mida Huvitatud isik ehitab ja vallale üle annab, tuleb tagada garantii (teedele 5-aastane, sademevee- ja tänavavalgustuse rajatistele, mängu- ja spordiväljakutele 4-aastane garantii). Huvitatud isik kohustub esitama vallale garantii tagatiseks krediidiasutuse või kindlustusandja garantiikirja summale, mis vastab 4% teede ja rajatiste lepingu lõplikust hinnast (koos võimalike lepingu täitmise jooksul kokku lepitud lisatöödega) koos käibemaksuga. Garantiikirja tähtaeg peab olema 1 kuu võrra pikem kui garantiiaeg. Garantiikiri peab rakenduma esimesel nõudmisel ega tohi olla tingimuslik. Garantiikirjale peab kohalduma Eesti õigus.

2.16. Huvitatud isik võtab endale detailplaneeringu alale kavandatava madal- ja kõrghaljastuse rajamisega haljastuse hoolduskohustuse puude ja põõsaste osas 2 aastaks (istutamise hetkest), st puude ja põõsaste kastmine, väetamine, hooldusIõikus, vajadusel istikute väljavahetamine jms.

2.17. kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

2.18. kooskõlastuste vajaduse määrab Saue Vallavalitsus esitatud eskiislahenduse alusel.

2.19. detailplaneeringu algatamine tähendab, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.

3. Jätta Aasa tee, Aasa tee 1-10 ja Jõemaa katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teavitada detailplaneeringu algatamisest ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur, Saue valla veebilehel ning väljaandes Ametlikud Teadaanded.
5. Saue Vallavalitsusel on õigus lõpetada algatatud detailplaneeringu menetlus ning tunnistada kehtetuks käesolev korraldus, kui hiljemalt kahe aasta jooksul alates korralduse vastuvõtmisest ei ole detailplaneeringu algatamist taotlenud isik või muu detailplaneeringu kehtestamisest Huvitatud isik esitanud Saue Vallavalitsusele detailplaneeringu vastuvõtmiseks vajalikku dokumentatsiooni.
6. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki Huvitatud isikule õigustatud ootust, et vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga (planeeringu vastuvõtmine või kehtestamine).
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär