



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

19. november 2025 nr 932

Alliku külas Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamata jätmine ja detailplaneeringu koostamise lõpetamine

1. Asjaolud

Saue Vallavalitsus algatas 23.05.2017 korraldusega nr 365 Alliku külas Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata.

Detailplaneering algatati ajal, mil kehtis Saue Valla üldplaneering, mis kehtestati Saue Vallavolikogu 29.11.2012 otsusega nr 89. Antud üldplaneeringuga polnud Vanamänniku kinnistule juhtotstarvet määratud. Detailplaneering Vanamänniku kinnistul otsustati algatada avalikust huvist lähtuvalt kaalutlusel, et kinnistule püstitatakse piirkonnale vajaminevaid ehitisi ning osa Vanamänniku kinnistust võõrandatakse tasuta vallale. Algamise ajal kehtinud üldplaneering on tänaseks kehtetu. 2021. aastal kehtestatud üldplaneeringus (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40) määrati Vanamänniku kinnistu ärimaa juhtotstarbega kinnistuks just menetluses olnud/oleva Alliku küla Vanamänniku kinnistu detailplaneeringu ja selles ette nähtud lahenduse kaalutlusel.

Saue Vallavalitsus võttis 31.05.2023. aasta korraldusega nr 527 vastu ja suunas avalikustamisele Alliku küla Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, põhieesmärgiga maa-alale ärikeskuse kavandamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Vanamänniku kinnistu äri-, tootmis-, üld- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus ärihoonete püstitamiseks. Vanamänniku kinnistule moodustatakse 3 ärimaa, 1 tootmismaa, 1 üldmaa ja 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti. Kaks ärimaa krunti moodustatakse ärihoonete (kuni 2- maapealse korrusega ja ühe maa-aluse parkimiskorrusega, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 15,0 m) püstitamiseks. Ärihoonete planeeritav funktsioon on kaubandus-, toidlustus- ja teenindusruumid. Lisaks moodustatakse 1 ärimaa krunt autopesula ja tankla-teenindusjaama ehitamiseks. Tootmismaa krunt moodustatakse olemasolevale mobiilülekande mastile ja abihoonele. Üldmaa krunt on kavandatud roheala tarbeks, mis jääb avalikku kasutusse haljasalamaana. Lisaks on kavandatud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus ning eraõigusliku isiku maast kavandatavate tänavate avalikult kasutatavateks tänavateks määramine. Vanamänniku kinnistu täisehituse protsent on ca 30%. Juurdepääs kinnistule on tagatud Kotka tee ja Metsapargi tee/Instituudi tee ringristmiku poolt. Üks transpordimaa krunt on moodustatud planeeritava ärikeskuse siseteeks (perspektiivis kogujatee) ja üks transpordimaa krunt on moodustatud

Laagri-Harku riigitee äärsele alale, tagades võimaluse Juuliku- Tabasalu maantee laiendamiseks 2+2 sõidurajaga teeks ning vajadusel kahetasapinnalise liiklussõlme rajamiseks ning määratud avalikuks kasutamiseks ja ette nähtud võõrandada tasuta Saue vallale. Üks transpordimaa krunt on moodustatud Kesalille ja Metsapargi tänavate vahelisele teelõigule, mis on valla poolt valmisenhitatud ja millele on seatud tasuta sundvaldus valla kasuks. Vallal oli avalikes huvides soov Kesalille ja Metsapargi tänavate vahelise teelõigu valmisenhitamine. Transpordimaa krunt on ette nähtud võõrandada tasuta vallale. Laagri-Harku teeäärse keskuse hoonemahtude kavandamisel on arvestatud piirkonna elamuhoonestuse arhitektoonikat ning väliskujundust. Sellest tulenevalt on kahele krundile planeeritud ca 170 m pikkune multifunktsionaalse ärikeskuse hoonefront, mis moodustatakse mitmetest, erineva kõrgusega ning kujundusega omavahel arhitektuurselt ja mahuliselt sobitatud hooneosadest. Ruumiliselt planeeritud keskuse funktsionaalsete põhimahutude hooneosadeks jagamine on seotud soodsamate võimaluste kavandamisega etapiviisiliselt nii hoonestuse, kui ka vajaliku infrastruktuuri realiseerimiseks. Lisaks on pööratud hooneosade asukoha valikul tähelepanu parkimisalade ning rekreatsiooni- ja haljasalade kujundamisele.

2. Asjaolud seoses vallale tasuta võõrandatava maaüksuse osas

Saue Vallavalitsus ja OÜ Vanamänniku Arendus on sõlminud 09.05.2017 Halduslepingu ja Eelkokkulepped, mille punkti 2.2.5 kohaselt on Arendaja nõustunud ja kohustub punktides 2.2.2 ja 2.2.3 nimetatud teede ehitamise tarbeks vajaliku maa arvestuslikult 30 meetri laiuse Juuliku-Tabasalu maantee kaitsevööndi ulatuses võõrandama tasuta Vallale, välja arvatud nimetatud maaribal asuva mobiilside masti alune ja masti teenindamiseks vajalik maa, millise osas sõlmitakse vajadusel eraldi kokkulepe. Saue Vallavalitsus ja Vanamänniku Arendus OÜ sõlmisid 23.05.2022 lisakokkuleppe 09.05.2017 lepingu nr 4-11.8/227/2017 juurde (dtl 19-23). Lisakokkuleppe punktis 3 (kolm) lepitati kokku, et Halduslepingu punktis 2.2.5 toodud nõuded jäävad kehtima ning arendaja kohustub punktides 2.2.2. ja 2.2.3 nimetatud teede ehitamise tarbeks vajaliku transpordimaa krundid võõrandama tasuta vallale kohe pärast detailplaneeringu kehtestamist, arvestades maamõõtmistöödeks kuluvat aega.

2024. aasta märtsis sai vallavalitsus teada, et Transpordiamet on sõlmimas OÜ Vanamänniku Arendusega notariaalset kokkulepet nimetatud maaüksuse tasuliseks võõrandamiseks Transpordiametile. Transpordiamet tegi pakkumise ainult seetõttu, et arendaja andis neile teadlikult vale informatsiooni, öeldes, et selle maa osas ei ole mingeid kokkuleppeid ega lepinguid. Vallavalitsus viitas Transpordiametile, et antud maaüksus on ettenähtud vallale tasuta võõrandada, mille järgselt võõrandaks vald selle tasuta ka Transpordiametile. Sellest lähtuvalt lõpetas Transpordiamet omandamise menetluse ning Arendaja pöördus vallavalitsuse vastu kohtusse tuvastamaks Halduslepingu punkti 2.2.5. tühisust.

Kohus tegi otsuse, kus nõustus, et nimetatud kokkulepe pidanuks olema sõlmitud notariaalselt lähtuvalt asjaõigusseaduse (AÕS) § 119 lõikest 1. Kohus märkis, et kuivõrd vaidlusaluse halduslepingu ja selle lisakokkuleppega nähti ette Vanamänniku kinnistu osa (so kvartali siseste teede ehk transpordimaa osas ning samuti üldmaa osas) tasuta üle andmine, siis on vastav haldusleping ka selles osas tühine. *Kuivõrd selles osas ei ole lepingut käesolevas haldusasjas vaidlustatud ning kohus ei saa väljuda kaebuse esemest (vt HKMS § 41 lg 1), siis kohus selles osas lepingu tühisust kohtuotsuse resolutsioonis ei tuvastanud. Seega juhul kui pooled soovivad jätkata planeerimismenetlusega, siis tuleb neil selles osas leping vormistada notariaalselt. Kui pooled või üks pool sellega ei nõustu, siis põhimõtteliselt on vastustajal võimalik ka detailplaneeringu menetlus sel põhjusel lõpetada tehes enne oma otsusega kindlaks lepingu tühisuse (vt HMS § 63 lg 4 esimene lause) ka selles osas, milles seda käesolevas kaebuses ei vaidlustatud. Kaebajal tuleb*

eeltooduga arvestada. Ei saa olla nii, et samade normide väidetav rikkumine toob kaasa üksnes halduslepingu osalise tühisuse (so kaebajale majanduslikult kasulikus osas), kuid ülejäänud osas mitte.

3. Arendaja seisukohad detailplaneeringu menetlusega jätkamise osas

Arendaja on 16.05.2025 pöördunud Saue Vallavalitsuse poole kirjaga, kus märkis, et nende seisukohal puuduvad Vanamänniku Arenduse OÜ-le teadaolevalt takistused Vanamänniku detailplaneeringu kehtestamiseks, mistõttu tehti ettepanek kehtestamine viivitusega vormistada. Planeerimisseaduses sätestatud 3-aastase tähtaja asemel on käesolev menetlus kestnud juba ligi 8 aastat. Detailplaneeringu kehtestamisega edasisel viivitamisel on arendajal põhjust kaaluda enda õiguste kaitseks täiendavaid õiguslikke meetmeid. Ühtlasi on kirjas viidatud, et Transpordiamet jätkab maa omandamise menetlust Vanamänniku Arendus OÜ-lt.

Arendaja on seisukohal, et Vanamänniku kinnistust Transpordiametile vajaliku maa võõrandamisest ei sõltu kuidagi valla ülesannete täitmine, maa ei ole seotud detailplaneeringu kohustustega, maa antakse otse üle riigile, siis puuduvad sisulised välistused detailplaneeringu kehtestamiseks. Valla viide PlanS § 129 lõike 1 punktile 1 ja detailplaneeringu lõpetamisega survestamine on teadlikult alusetu ja õigusvastane.

Arendajale ja Transpordiametile saadeti käesoleva korralduse eelnõu arvamuse avaldamiseks. Transpordiamet kooskõlastas eelnõu. Arendaja esitas 16.06.2025 oma poolse kompromissettepaneku, kus ei nõustunud vallavalitsuse eelnõus toodud põhjendustega detailplaneeringu lõpetamiseks, kuna leiab, et Transpordiametile vajaliku maa võõrandamine ei ole detailplaneeringu algatamise ja realiseerimise eraldiseisev lisatingimus vaid üksnes kohustus arvestada huviga Juuliku - Tabasalu maantee laiendamiseks. Arendaja peab ebaõigeks seostada planeeringu algatamise avalikku huvi üksnes SPA rajamisega ning leiab, et krundi täisehituse vähendamine on juba oluliselt piiranud algseid kavatsusi. Kompromissina oli arendaja valmis tasuta võõrandama 2017. aasta teekaitsevööndile vastava 30 m laiuse riba (välja arvatud mobiilimasti ala) ja müüma Transpordiametile tasu eest täiendava liiklussõlme maa. Kvartalisest teede ja haljasalade rajamise ning võõrandamise kohustus täidetakse vastavalt halduslepingule. Arendaja soovis sõlmida kompromisskokkulepe ning palus vallal jätta detailplaneeringu lõpetamise otsus tegemata.

4. Vallavalitsuse seisukoht detailplaneeringu menetlusega jätkamise osas

Detailplaneeringu menetlusega pole võimalik enne edasi minna, kui notariaalne võlaõiguslik kokkuleppe kõikide halduslepingus sätestatud tasuta võõrandatavate maaüksuste suhtes on sõlmitud.

4.1 Võõrandatav maaüksus

Detailplaneeringu algatamise korralduses nr 365 on märgitud järgmist: „*Planeeringualale juurdepääsu lahendamiseks tuleb väljatöötada koostöös Maanteeametiga lahendus, et säilitada perspektiivis võimalus Juuliku-Tabasalu maantee laiendamiseks 2+2 sõidurajaga maanteeks koos Juuliku-Tabasalu maantee ringristmiku asemele eritasandilise ristmiku rajamisega. Vastavalt arendaja ja valla vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele, võõrandab arendaja tasuta vallale nimetatud teede ehitamise tarbeks vajaliku maa (arvestuslikult 30 meetri laiuse) Juuliku-Tabasalu maantee kaitsevööndi ulatuses.*“

Detailplaneeringu algatamisel on oluline kaalutlus, kas planeeringu elluviimine on tulevikus võimalik (PlanS § 128 lg 2 p 2), kusjuures algatamine on selgelt tehtud teadmisel, et vallale võõrandatakse tasuta kinnistu tee ehitamiseks ning see on olnud oluliseks eelduseks planeeringu elluviimiseks vajalike kulude kandmisel. Juhul kui antud eeldust ei oleks, siis kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) kohaselt kannab kõik kinnisasja omandamisega seotud kulud kinnisasja omandaja (KAHOS § 2 lg 3). Kui arendaja loobub kinnistu tasuta loovutamise, tähendab see, et maksumaksja kanda jäävad tee ehituseks vajaliku kinnistu omandamise kulud, mis hõlmavad nii kinnisasja väärtust kui ka hüvitist otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest (KAHOS § 11 lg 2). Lisaks tuleb arvestada täiendavate hüvitistega, näiteks motivatsioonitasuga kokkuleppele jõudmise eest (KAHOS § 11 lg 4, § 15).

Planeerimiseseaduse kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. (PlanS § 131 lg 1).

Vallavalitsus ei nõustu arendaja seisukohaga, et Transpordiametile vajamineva maa võõrandamisest ei sõltu kuidagi valla ülesannete täitmine. Samuti on ekslik väita, et nimetatud maaüksusest osa võõrandamine pole seotud halduslepingu punktiga 1.2, kui seal punktis on selgelt sätestatud „avaliku ruumi vallale üleandmine“. Avaliku ruumi st maaüksuse võõrandamine on oluline osa detailplaneeringuga seonduvate kulude kandmisest.

Üldplaneeringu seletuskiri lk 11: „Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.“

Seletuskiri lk 26: „Üldjuhul (st eeldusel, et vastavad kulud pole ette nähtud valla- või riigieelarves) rajab detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri (kütte-, veevarustus-, olme- ja kanalisatsioonitorustikud, tuletõrjevee saamise rajatised, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud, küttegaasi ja elektripaigaldised, surveeadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus) ja avaliku ruumi objektid (avalikult kasutatav tee, kergliiklustee, liikluskorralduslik ja parkimislahendus, üldkasutatav haljastus, laste mänguplatsid, spordiväljakud, heakorralelemendid ja kujundatud maastik) nii planeeritaval alal kui vajadusel ka sellest väljaspool detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik.“

Detailplaneeringuga kavandatav ärihoonestus tekitab juurdepääsuvajaduse rahuldamiseks (kliientide juurdepääsuks) täiendavat liikuvust ja liikluskoormust, mistõttu kavandatav bussipeatus ja liiklussõlm on vajalikud ka DP elluviimiseks ehk on arendaja ärihuviks. Seega on loomulik, et ka arendaja osaleb lisaks riigile ja vallale arendusalale juurdepääsuks vajaliku taristu rajamises. Riik ja vald panustavad rahaliselt ehitushanke kaudu, arendaja panuseks on tasuta maa eraldamine kui teetaristu väljaehitamisega paratamatult seotud kulu. Kuna arendaja on olnud nõus eraldama tasuta maa, siis vald ega riik ei teinud arendaja ettepanekut detailplaneeringu algatamisel (sh halduslepingu sõlmimisel) juurdepääsutaristu ehitamiseks rahaliseks panustamiseks.

OÜ Vanamänniku Arenduse ja Transpordiameti vahel sõlmitud kohtuliku kompromissi kohaselt jätkab Transpordiamet kaebajalt Vanamänniku kinnisasja osa omandamise menetlust kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel, kuid teeb menetluse peatamise otsuse, sest Riigitee 8 Tallinn-Paldiski km 11.0-14.0 Tähetorni-Harku lõik ja Harku eritasandiline

ristmik on teehoiukavast 2024. aastal välja arvatud, mistõttu maa omandamise ajaline perspektiiv on hetkel ebaselge.

Kompromissi sõlmimisel on olnud ebaselge, kas ja millal Transpordiamet antud maaüksusest väljalõike omandab. Seetõttu, kui arendaja keeldub vallale tasuta maa loovutamise või lükkub omandamine liiga kaugesse tulevikku, tekib olukord, kus planeeringu koostamise korraldajal (vallal) puuduvad eelarves vahendid planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud maade omandamisega seotud kohustuste täitmiseks vajalike kulude kandmiseks (PlanS § 128 lg 2 p 2, PlanS § 129 lg 1 p 4). See on otsene alus detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks. Lisaks ei muuda OÜ Vanamänniku Arenduse ja Transpordiameti vahel sõlmitud kompromiss PlanS § 131 lõikes 1 sätestatud kohustust. Saue vald jääb detailplaneeringu kehtestamisel isikuks, kel on seaduse kohaselt kohustus oma kulul välja ehitada detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised.

Detailplaneeringu algatamisel oli üheks avalikuks huviks Spa-vee keskuse arendamine, millest arendaja soovis vastuvõtmisel loobuda ning selle asemele soovitakse nüüd projekteerida tankla ja kaubanduskeskus. Algatamise korralduses oli kirjas: „*Esitatud taotluse alusel planeeritakse kinnistule rajada multifunktsionaalne keskus, mis hakkaks koosnema kaubakeskustest (teenindus, toitlustus), Spa-vee keskusest (sh ka muud vaba-aja ja sporditeenused) ja majutushoone (hotell). Täpne planeeritavate hoonete funktsioon ja maht selgub planeeringu koostamise käigus*“. Kui Spa oli vallaelanike suhtes positiivseks avalikuks huviks ning algatamise järel keegi selle vastu arvamust ei avaldanud, siis tankla sissetoomine osutus hoopiski negatiivse reaktsiooni põhjustajaks vastavalt avalikul väljapanekul lähipiirkonna elanike poolt esitatud vastuväidetele.

Oluline on siinkohal, et analoogselt algatamise korraldusele on ka vastuvõtmise korralduses viidatud arendaja ja valla vahelisele kokkuleppele „*Arendaja kohustub kõiki tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda vallalt detailplaneeringus ettenähtud avaliku ruumi 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 kokkuleppega võetud kohustusi*“.

Vaidlusaluse maa ärälõige on teeobjekti nime mõttes küll mõeldud riigitee laiendamiseks, kuid selle vajaduse põhjustavad mitte ainult riigi, vaid ka valla avalikud huvid. Riik ehitab Juuliku - Tabasalu 2+2 maanteed eelkõige olemasoleva riigimaantee vörgustiku paremaks ühendamiseks ja toimimiseks. Riigi jaoks ei oleks vajalik ehitada Kotka tee otsa bussipeatust koos aeglustus-kiirendusradadega ega kohalike (vallale kuuluvate) tänavate Kesalille-Tihniku-Instituudi riigimaanteega ristumisele eritasandilist liiklussõlme, mis hakkaks teenindama ka käesolevat detailplaneeringut. Nii bussipeatus kui liiklussõlm on vajalikud eelkõige Saue valla elanike liikuvuse paremaks ja mugavamaks tagamiseks ehk kohalik avalik huvi. Bussipeatus asub hetkel eemal (vallale kuuluval maal), seal peatub liin 113, mis teenindab eelkõige Saue valla elanikke. Eritasandiline liiklussõlm on kavandatud valla soovil Saue valla 2012 ja 2021 üldplaneeringutes mugavaks juurdepääsuks alates 2005. aasta üldplaneeringuga kavandatud uutele planeeritavatele tiheasustusaladele (Metsavahi DP, Koru DP ehk Veskimöldre 2, Kotka tee piirkonna DP-d). Vald teeb Transpordiametiga Juuliku - Tabasalu riigimaantee laiendamise projektis ka otsest rahalist koostööd, kaasfinantseerides Kotka tee otsa ning Rimi kaupluse kergliiklustunnelite ehitust poole miljoni euroga (valla arengukava lk 59 p 13, investeeringute kava VE 6.1 Koostööprojektid Transpordiametiga).

Lisaks on vaidlusalune transpordimaa vajalik Alliku küla Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimiseks. Kaubandus-, toitlustus- ja teenindusettevõtted sõltuvad

suuresti ka kergesti ligipääsetavusest. Planeeritud tee tagab arendusalale vajaliku täiendava ligipääsu. Isegi kui detailplaneeringus on ette nähtud täiendav ligipääs lisakskrundile, siis on avalikult kasutatav teemaa strateegiline ja praktiline lisaväärtus ärihoonete omanikule, mis toetab nii ärilist edukust.

Kokkuvõtvalt on maa tasuta võõrandamine oluline osa detailplaneeringust. Nii algatamine kui vastuvõtmine on tehtud teadmiste juures, et maksumaksja raha ei kulu maatükkide omandamisele. Veel enam on terve detailplaneeringu menetlus antud juhul läbi viidud teadmises, et nimetatud maaüksus võõrandatakse tasuta vallale, mitte tasu eest Transpordiametile. Kõik need muudatused (sh Spa-veekeskuse ja majutushoone ehitamisest loobumine) on olulised ja koosmõjus viivad detailplaneeringu algatamisel olnud eesmärgist nii kaugemale, et tegemist pole enam sellise planeeringuga, mida algselt kavandati. Olukorras, kus algatamisel oleksid eelnevad asjaolud olnud nii nagu antud hetkel (Spa-d ega hotelli ei projekteerita ning ka kõiki avalikult kasutatavaid maid ei võõrandata tasuta vallale), poleks sellist detailplaneeringut algatatud. Seega on tegemist planeeringu eesmärgi olulise muutumisega. Detailplaneeringu koostamise võib lõpetada, kui planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus (PlanS § 129 lg 1 p 3). Tasuta kinnistu omandamise eeldus on oluline osa planeeringu eesmärgist, kuna see mõjutab otseselt projekti teostatavust ja finantsilist koormust. Kui see eeldus kaob, on tegemist olulise muutusega planeeringu eesmärgis, mis õigustab menetluse lõpetamist.

4.2 Lepingu põhimõtete rikkumine

Vallavalitsus ja OÜ Vanamänniku Arenduse esindaja (kelleks oli vandeadvokaat Vahur Kivistik) on allkirjastanud halduslepingu ja eelkokkulepped heas usus ja vastavuses heade kommete ja hea tavaga. Võlaõigusseaduse (VÕS) kohaselt peavad võlausaldaja ja võlgnik teineteise suhtes käituma hea usu põhimõttest lähtuvalt (VÕS § 6 lg 1). Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) kohaselt tuleb õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus (TsÜS § 138 lg 1). Kohustuse rikkumine on võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine (VÕS § 100). Kui üks lepingupool ei täida lepingut heas usus, vastavuses heade kommete ja hea tavaga, siis on tegemist kohustuse rikkumisega.

Detailplaneeringu menetlust oleks olnud võimalik jätkata, kui arendaja oleks olnud nõus sõlmima kinnistute tasuta võõrandamise kokkuleppe notariaalselt (arendaja pole nõus seda tegema üksnes riigitee laiendamiseks vajaliku maa osas). Vald on seda korduvalt Arendajalt palunud, kuid arendaja ei näita üles soovi seda teha. AÕS § 119 lg 2 sätestab, et käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud vorminõuet järgimata tehtud kohustustehing muutub kehtivaks, kui tehingu täitmiseks on sõlmitud asjaõigusleping ja tehtud vastav kanne kinnistusraamatusse. Teisisõnu pole probleem selles, et vorminõuet ei saaks tagantjärele täita, vaid probleem seisneb selles, et arendaja ei soovi/nõustu enam tasuta antud maaüksust võõrandama, ehk arendaja ei soovi enam lepingu kõiki punkte täita nagu ta algatamisel oli lubanud. Arendaja poolt allkirjastaja on vandeadvokaat, kes oli või pidi olema teadlik, et antud halduslepingu sõlmimisega kaasneb ka notariaalse tasuta võõrandamislepingu sõlmimine, sh ka võlaõigusliku kokkuleppe sõlmimine vähemalt enne detailplaneeringu kehtestamist. Arendaja on detailplaneeringu koostamise tellijana algusest peale planeeringumaterjalidesse lasknud kirjutada, et vaidlusalune transpordimaa kinnistu antakse tasuta vallale üle. Arvestades poolte vahel sõlmitud lepingut, lepingu lisa ja seletuskirjas kajastatud, ei saa arendaja väita, et ta ei ole teadlikult nõudest kõnealuse kinnistu vallale tasuta üle andmisega. Seega, kui lepingupool ei täida lepingut heas usus, vastavuses heade kommete ja hea tavaga, on see lepingulise kohustuse rikkumine.

4.3 Täiendavad asjaolud

Kaebaja ja vastustaja kohtusid 03.07.2025 Saue vallamajas kompromisslääbirääkimisteks. OÜ Vanamänniku Arendus esindajatena osalesid kohtumisel juhatuse liikmed David Rebane ja Vahur Kivistik. Kohtumisel ilmnas, et kaebaja esindajatel on kujunenud arvamus, justkui kavatseks Saue vald OÜ Vanamänniku Arendus poolt vallale tasuta üle antava maa võõrandada Transpordiametile tasuta eest ja seeläbi kaebaja arvelt rikastuda. Valla esindajad selgitasid OÜ Vanamänniku Arendus juhatuse liikmetele, et vald võõrandab Transpordiametile vajaliku maa alati tasuta ning selle vahepealse valla poolt omandamise eesmärk on üksnes tagada avalikes huvides vajaliku maa avalikku omandisse saamine, sest pole teada, millal leiab riik vahendid riigitee 8 Tallinn-Paldiski km 11,0-14,0 Tähetorni Harku lõigu ja Harku eritasandilise ristmiku rajamiseks ning selleks vajaliku maa omandamiseks. Valla esindajad selgitasid OÜ Vanamänniku Arendus juhatuse liikmetele selle ehitusobjekti valmimise olulisust nii avalike huvide kui ka menetletava detailplaneeringu ala teenindamise seisukohalt. Lääbirääkimiste lõpptulemusena olid kaebajate esindajad nõus Transpordiametile tulevikus vajaliku maa vallale tasuta üle andma ja lepidi kokku, et Saue Vallavalitsus broneerib tehingu tegemiseks notari juurde aja ja jätkab menetlustoimingutega.

Saue Vallavalitsus jätkas pärast kompromisslääbirääkimiste toimumist detailplaneeringu menetlemisega – 04.07.2025 kirjaga saadeti detailplaneeringu parandused kooskõlastamiseks Transpordiametile ning heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile. Maa- ja Ruumiamet vastas, et neile tuleks detailplaneering esitada heakskiitmiseks peale Transpordiametilt kooskõlastuse saamist.

Arendaja esindaja vastas 7. juulil e-posti teel kirjalikult, et 7. augusti notariaeg on sobiv. Saue Vallavalitsus andis 16.07.2025 korraldusega nr 606 nõusoleku maaüksuste tasuta vallale omandamiseks, volituse selleks vajalike lepingute sõlmimiseks ja tehingukuludest poole tasumiseks. Kusjuures korralduse 606 näol on tegemist Saue valla siseaktiga, millest ei tulene kaebajale kohustusi, seetõttu seda kaebajale ka ei saadetud, ei enne korralduse andmist arvamus avaldamiseks ega ka pärast korralduse andmist teadmiseks.

Transpordiamet saatis Saue Vallavalitsusele 04.08.2025 kirja, millega kooskõlastas detailplaneeringu parandused märkustega. Saue Vallavalitsus edastas Transpordiameti kooskõlastuse koos märkustega detailplaneeringu koostajale ja OÜ Vanamänniku Arendus esindajatele ning palus planeeringut Transpordiameti märkuste alusel korrigeerida ja täiendada. Notaritehingu päeval andis arendaja esindaja teada, et nemad tehingus ei osale, sest neile ei saadetud korraldust nr 606. Tallinna Halduskohus edastas 29.08.2025 e-kirjaga Saue Vallavalitsusele OÜ Vanamänniku Arendus 15.08.2025 kaebuse korralduse 606 kehtetuks tunnistamiseks ja Tallinna Halduskohtu 28.08.2025 määruse haldusasjas nr 3-25-2705, millega võttis kaebuse menetlusse.

Saue Vallavalitsus andis 16.07.2025 korralduse nr 606 üksnes seetõttu, et OÜ Vanamänniku Arendus esindajad olid avaldanud soovi vastav tehing sõlmida. Kui kaebaja selles osas taaskord meelt muutis, siis oleks piisanud vallavalitsuse teavitamisest ja korraldus oleks kehtetuks tunnistatud ilma, et kaebajal oleks tarvitsenud taaskord kohtu poole pöörduda. Olles eelnevast meelemuutusest teadlik tunnistab vallavalitsus korralduse 606 kehtetuks, kuna detailplaneeringu menetluse lõppemisega ei oma nimetatud korraldus enam eesmärki.

4.4 Arendaja täiendav seisukoht

Käesoleva korralduse eelnõu saadeti arendajale 23.09.2025 uuesti arvamuse avaldamiseks. Arendaja esitas oma seisukohad 6.10.2025, leides, et vald on segi ajanud riigi ja kohaliku omavalitsuse rollid ning ülesanded. Arendaja on oma arvamuses märkinud ka, et valla argument, et kui arendaja keeldub maatüki tasuta loovutamisest, jäävad kulud maksumaksja kanda, on eksitav, kuna KAHOS-i järgi peavad kulud igal juhul jääma omandaja kanda, milleks antud juhul on riik, mida finantseerivad maksumaksjad.

Vallavalitsus märgib, et vaidlusalune maaüksus polnud mõeldud KAHOS-e alusel omandatama. KAHOS § 1 lõige 3 ei välista, et kinnisasja omandab tasuta riik või kohaliku omavalitsuse üksus. Antud detailplaneeringu raames oli ettenähtud, et nimetatud kinnistute omandamine toimubki tasuta kohalikule omavalitsusele. Nagu vallavalitsus on eelnevalt kirjeldanud, siis vastupidises olukorras, kus tasuta maaüksuse üleandmist ei toimuks, jääksid kulud maksumaksja finantseerida. Seega vallavalitsuse argument ei ole mitte kuidagi moodi eksitav, nagu arendaja üritab väita.

Arendaja hinnangul püüab vald panna talle valla enda taristu- ja arengukulud, kuigi liiklussõlm ja bussipeatus teenivad laiemalt Saue valla elanike huve, mitte Vanamänniku arendust.

Vallavalitsus märgib, et ka Vanamänniku arendus asub Saue valla territooriumil ning kavandatud arenduse teenuseid ja taristut hakkaksid olulisel määral kasutama Saue valla elanikud.

Teise punktina tõi Arendaja oma arvamuses välja, et detailplaneeringu elluviimine on võimalik ka ilma riigitee laiendamise ja uue eritasandilise ristmikuta, kuna arendusele on tagatud ligipääs olemasoleva riigimaantee kaudu.

Vallavalitsuse hinnangul on selline väide eksitav, sest detailplaneeringus on püsiva lahendusena ette nähtud ka riigitee laiendus koos vastava liiklussõlmega. Arendaja poolt kirjeldatud ajutine lahendus ei ole mõeldud püsivana. Asjaolu, et riigitee laienduse ehitamise ajakava on edasi lükatud, ei tähenda automaatselt, et detailplaneeringu menetlemisel ja hilisemal elluviimisel ei peaks arvestama maade omandamisele kuluvaid rahalisi vahendeid. Detailplaneeringu kehtestamisel ei saa vald vaadata üksnes ajutise võimaluse elluviimise võimalikkust, vaid peab eksisteerima ka kindlus, et püsiva lahenduse elluviimine oleks võimalik.

Punktis neli toob Arendaja välja, et detailplaneeringu lõpetamine tekitaks talle kahju, mille vald peab hüvitama, hõlmates tehtud kulud ja saamata jäänud tulu.

Vallavalitsus selgitab, et Arendajal ei saa olla õiguspärast ootust, et vald peaks hüvitama tehtud kulutused ja saamata jäänud tulu, eriti arvestades asjaolu, et Arendaja endi tegevuse tõttu pole olnud võimalik detailplaneeringut kehtestada. Veel enamgi polnud detailplaneeringut kunagi kehtestatud ega ka ehituslube hoonete püstitamiseks antud, et luua raamistik, mis annaks Arendajale võimaluse väita, et tal eksisteerisid ehitusõigusega kinnistud. Kohtuasjas nr 3-16-245/91 (05.03.2021) leidis Riigikohus, **et kui ettevõtja äriplaani ei õnnestu ja detailplaneeringult loodetud tulu jääb saamata, ei ole see alati erakordne ning risk ei pea jääma riigi kanda** (3-16-245/91, p 24).

Kohtuasjas nr 3-20-1280/62 (10.01.2023) nõudis kaebaja kahju hüvitamist uue detailplaneeringu menetluses kantud kulude ja saamata jäänud tulu eest. **Kohus selgitas, et detailplaneeringu realiseerimise võimaluse kaotamine ei anna alust DP-ga seotud**

kulutuste hüvitamiseks, kui neid kulutusi ei ole põhjustanud sundvalduse seadmine (3-20-1280/62, p 12).

5. Kokkuvõte

Kuna kinnistu tasuta loovutamine oli detailplaneeringu algatamise ja elluviimise oluline finantsiline eeldus, siis sellest loobumine toob kaasa olulise muutuse planeeringu eesmärgis ja finantsilises teostatavuses. Notariaalse lepingu sõlmimise puudumisel on planeeringu teostamine õiguslikult ebakindel, mis rikub PlanS § 128 lg 2 p 2 alusel nõutud elluviimise võimalikkuse eeldust.

Võttes aluseks eelneva ja PlanS § 129 lg 1 p 1 ja 3, HMS § 64 lg 2, Saue Vallavolikogu 25.01.2018 määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 4 p 1 ja p 3 annab vallavalitsus

korralduse:

1. Jätta Alliku külas Vanamänniku kinnistu ja lähiala detailplaneering kehtestamata ja lõpetada detailplaneeringu koostamine.
2. Tunnistada kehtetuks Saue Vallavalitsuse 16.07.2025 korraldus nr 606.
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
vallasektretär