



# Saue Vallavalitsus

## KORRALDUS

Saue linn

15. jaanuar 2025 nr 27

### **Laagri alevik Metsa tn 20a katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

#### *I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Saue Vallavalitsus algatas 16. augusti 2023 aasta korraldusega nr 769 Laagri alevikus Metsa tn 20a (72701:005:0673, suurusega 6252 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärgiks on katastriüksuse kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone püstitamiseks ning sotsiaalmaa eraldamiseks.

#### *II. Katastriüksuse asukoha kirjeldus*

Metsa tn 20a katastriüksus asub Laagri alevikus, Saue vallas. Planeeringuala jääb Veski tänava, Metsa tänava ja Möldre tee vahelisele maa-alale. Kagust piirneb katastriüksus Tuulemurru tänav L4 transpordimaaga, läänest hoonestatud elamumaaga ja üldkasutatava maaga ning põhjast tootmiskaaga. Lisaks asuvad planeeringuala idaküljel tootmiskaad ja hoonestatud elamumaa. Planeeringuala vahetuslähedusse jäävad hoonestatud elamumaad.

#### *III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Metsa tn 20a katastriüksus elamu- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega kruntideks. Elamumaa krundile, mis jääb Veski tänava äärde, planeeritakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks ning Metsa tänava äärde jäävale maa-alale kavandatakse avalikult kasutatav sotsiaalmaa krunt, millele planeeritakse piirkonna elanikele harjumuspärase liikumistee tagamiseks (Metsa ja Veski tänava vahele) läbipääs. Juurdepääs Metsa tn 20a katastriüksusele on kavandatud Veski tänavalt. Kuna Metsa tn 20a katastriüksus on kaetud kõrghaljastusega, on planeeringuala kohta koostatud dendroloogiline hinnang. Planeeringuga on lahendatud juurdepääs, parkimine, krundi tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,6 ha.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 11. septembri 2024. aasta korraldusega nr 849. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 09. oktoobrist kuni 22. oktoobrini 2024. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ning ettepanekuid ei esitatud.

#### *IV. Kehtivad detailplaneeringud*

Metsa tn 20a katastriüksus asub Saue Vallavolikogu 24.05.2001. aasta otsusega nr 99 kehtestatud Metsa tn 20 kinnistu detailplaneeringu alal, millega kavandati 9 väikeelamukrunti, 2 tootmiskaad sihtotstarbega krunti Sae puurkaev-pumpla jaoks ja trafo-alajaama tarbeks, 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti, mis planeeriti ajutiste kinnistutena, et perspektiivselt liita Veski tänav Metsa tänava kruntidega, 1 sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt, et moodustada läbiv haljaskoridor Harku maanteest Möldre teeni. Lisaks moodustati rida ajutisi krunte olemasoleva

maakasutuse korrastamise eesmärgil Sae puurkaev-pumpla ja Metsa tn 20 kinnistute vahel. Kehtestatud detailplaneeringu alusel jäeti Metsa tn 20a katastriüksus haljasalaks ning sellele ei määratud ehitusõigust. Uue planeeringu kehtestamisega muutub Laagri alevik Metsa tn 20 kinnistu detailplaneering Metsa tn 20a katastriüksuse osas kehtetuks.

Saue valla üldplaneeringu koostamise käigus esitas Metsa tn 20a katastriüksuse omanik Uko Paasik 12.10.2018 aastal (kiri 5-1/1/2018-36) taotluse, et korrigeerida Metsa tn 20a ja Veski tn 3 kinnistel rohekoridori laiust ulatuses, mis oleks ühtlane Veski tänaval teistel kinnistutel olevate rohekoridoriga (nt Veski tn 7, 9, 11, 13). Taotluse eesmärk oli Metsa tn 20a kinnistule seada sarnased hoonestustingimused nagu naaberkinnistutel ning võimaldada Veski tn äärde ehitada olemasolevate hoonete vahele tühjale krundile üks üksikelamu. Maa- ja planeeringute komisjon oli ühehäälselt (7 häält) ettepanekuga nõus ning toetas vallavalitsuse seisukohta. Täiendavalt soovis komisjon rõhutada, et muudatusettepaneku järgselt endistelt rohevõrgustikku jääv osa kinnistust on mõistlik parkmetsana üle anda Saue vallale ning oluline on tagada piirkonna elanike jaoks harjumuspärane jalgrada Metsa ja Veski tänavate vahel.

#### *V. Vastavus üldplaneeringule*

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas. Elamukrunt on planeeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alale. Metsa tn 20a katastriüksusest eraldatav sotsiaalmaa asub haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega alal, kuhu üldplaneeringu alusel on määratud ka rohevõrgustik. Tulenevalt üldplaneeringu punktist 8 ei ole roheline võrgustiku aladele lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4. alusel peab uute üksikelamukruntide suurus üldjuhul olema 1200–2400 m<sup>2</sup>, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Detailplaneeringuga planeeritav elamukrunt jääb tiheasustusalale maakasutuse juhtotstarbega pere- ja ridaelamumaa ning planeeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

#### *VI. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused*

Detailplaneering viiakse ellu halduslepingus nr 12-2.14/10/2023 märgitud põhimõtetel. Vallal on õigus jätta detailplaneeringu kohastele hoonetele ehitusload ja kasutusload 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 detailplaneeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur (detailplaneeringuga määratud teed, tehnovõrgud- ja rajatised, sh juurdepääsutee, vee- ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtja poolt määratavate liitumispunktideni, elektrivarustus, sidevõrk ning drenaažisüsteem) ja avalik ruum (graniitõelmetega kaetud jalgtee Metsa tänav L5 ja Veski tänav L2 katastriüksuste vahele) ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi kinnistu tasuta võõrandada vallale. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala kinnistu igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks. 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, 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.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Paasik OÜ, töö nr 0123) 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 Vallavalitsuse ja arendaja vahel 27. juulil 2023. aastal sõlmitud (nr 12-2.14/10/2023) halduslepingu ning 9. jaanuaril 2025. aastal sõlmitud võlaõigusliku lepingu (12-1/4/2025) detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamise kaasnivate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

### **korralduse:**

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Metsa tn 20a katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga jagada Metsa tn 20a katastriüksus elamu- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega kruntideks. Elumumaa krundile, kavandatakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks ning sotsiaalmaa krundile planeeritakse jalgrada. Planeeringuga on lahendatud juurdepääs, parkimine, krundi tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded (Paasik OÜ, töö nr 0123).
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt halduslepingus nr 12-2.14/10/2023 ja võlaõiguslikus lepingus nr 12-1/4/2025 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, millega võtab kohustuse omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur 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 saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
4. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar  
vallasekretär