



Duograaf OÜ  
Raiesmiku 10, Saue  
tel. 564 3889  
EEP004666

**TÖÖ:** 2502

**TELLIJA:** Standwood OÜ

# **ALLIKU KÜLA, SÕERU TEE 11 KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Projektijuht

Mari Kallas  
tel.5643889  
[kallas.mari@gmail.com](mailto:kallas.mari@gmail.com)

Märts 2026

## SISUKORD

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)</b>	3
1.1 Planeeringu koostamise alused	3
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid	3
1.2.1 Õigusaktid	3
1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud	3
1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal	3
1.2.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud	3
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD</b>	3
2.1 Kitsendused planeeringu alal	4
2.2 Keskkonnamõju	4
<b>3. PLANEERINGUS KAVANDATU</b>	4
3.1 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	4
3.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	4
3.3 Olulisemad nõuded hoonete projekteerimiseks	5
3.4 Keskkonnakaitse	5
3.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi	5
3.4.2 Haljastuse ja heakord	5
3.4.3 Jäätmekäitlus	5
3.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus	6
3.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	6
3.7 Tuleohutusnõuded	6
<b>4. PLANEERINGU ALA TEHNOVÕRGUD</b>	7

## JOONISED

Asendiskeem leht 01	M 1:4000
Tugiplaan leht 02	M 1:1000
Detailplaneeringu põhijoonis leht 03	M 1:1000
Illustreeriv joonis leht 04	

# 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

## 1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Katastriüksuse omaniku Standwood OÜ taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

Saue Vallavalitsuse korraldus 04.september.2025 nr 701

## 1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

### 1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 27.05.2024 nr 14 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

### 1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

Saue valla üldplaneering

### 1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal

Kehtivad planeeringud puuduvad

### 1.2.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetilised tööd on teostatud AV Geodeesia OÜ poolt juulis 2025, töö nr 31/25.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD

Sõeru tee 11 katastriüksus asub Alliku külas, Saue vallas. Katastriüksus, suurusega 30042,0 m<sup>2</sup>, piirneb idast Sõeru tee L2 transpordimaaga, kagust tootmis- ja ärimaaga ning maatulundusmaaga, lõunast ja läänest maatulundusmaaga, põhjast matkarada L1 transpordimaaga.

Katastriüksuse omanik on A & K Holding OÜ ja krunti kasutab Standwood OÜ.

Sõeru tee 11 katastriüksus on hoonestatud. Planeeringualal on kuus tootmis- ja tööstushoonet ning neli ajutist kerghalli. Krundi kõrgemad olemasolevad rajatised on: katlamaja korsten 14,94 m maapinnast ja saepuru punker 18,5 m maapinnast.

Juurdepäas Sõeru tee 11 katastriüksusele on Sõeru tee L2-lt. Planeeritud maa-ala on tehnovõrkudega varustatud. Uute tehnovõrkude rajamist detailplaneeringuga ei ole ette nähtud. Planeeritava maa-ala suuruseks on umbes 3 ha.

Katastriüksusel tegeletakse sisseostetud saematerjali kuivatamise, termotöötlemise ja hõõveldamisega. Ühes kuus töödeldakse umbes 500 m<sup>3</sup> puitu.

## **2.1 Kitsendused planeeringu alal**

Krundil asub Aluse (Saue) alajaam, mille toiteliinide kaitsevööndid ulatuvad osaliselt krundile, samuti on krundil geodeetiline märk nr 631. Vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr. 50 28.06.2013 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 17 on ehitisele paigaldatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 0,5 meetrit ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 meetrit vertikaalsuunas.

## **2.2 Keskkonnamõju**

Kavandatud 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 kavandatud tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatud 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.

# **3. PLANEERINGUS KAVANDATU**

Planeeringu koostamise eesmärk on Sõeru tee 11 katastriüksusel määrata täisehituse protsent 40% ja ehitusõigus 13 hoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 12000 m<sup>2</sup>. Planeeringuga on ette nähtud muuta ajutised kerghallid alalisteks ehitisteks.

## **3.1 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule**

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning maakasutuse juhtotstarbeks on kehtestatud üldplaneeringu alusel määratud tootmismaa. Olemasolev hoonestus asub tootmismaa juhtotstarbega alal. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt võib tootmis- ja ärihoonete korral olla täisehitusprotsent kuni 40%. Detailplaneering on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

## **3.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused**

Planeeritava tootmismaa krundi suurus on 30042,0 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarve on 100% tootmismaa. Standwood OÜ põhitegevusalaks on saematerjali tootmine (EMTAK 16101). Ettevõtte toodab saunade ja spaade ehitamiseks materjali: voodri- ja lavalauad, liistud, erinevad liimpuitdetailid. Tooteid valmistatakse nii naturaalsest kui termotöödeldud puidust.

Hoonestusala on planeeritud kogu krundi ulatuses. Maaüksusele on planeeritud koos olemasoleva hoonestusega 13 hoonet, mille korruselisus võib olla kuni 2 korrust (kõrgus maapinnast hoonetel max 12,4 m ja rajatisel 18,5 m). Krundi täisehituse protsent on ette nähtud 40%.

Uute tööstushoonete (vajadusel) planeerimisel arvestada, et lubatud täisehituse protsendist on krundil ära kasutatud 33%, seega uute hoonete ehitamisel tuleb mõned olemasolevad hooned lammutada.

### 3.3 Olulisemad nõuded hoonete projekteerimiseks

Detailplaneeringu kehtestamise järel tuleb seadustada planeeringu alal olevad neli kerghalli, mille ajutised ehituslood on aegunud. Selleks esitada e-ehituse platvormi kaudu uued ehitusprojektid ehitusloa saamiseks.

#### Arhitektuursed nõuded hoonetele

Krundile uute hoonete projekteerimisel järgida piirkonna hoonestuslaadi ning arvestada keskkonna-, tuletõrje-, ja tervisekaitsenormidele ning tingimustega.

Keelatud on hoonete paigutamine väljapoole planeeringus ette nähtud krundi hoonestusala.

Vastavalt halduslepingu tingimusele tuleb kavandada krundile varjumiskohtade ja/või varjendite rajamise võimalus.

#### Krundipiirid

Krunt on piiratud võrkaiaga.

### 3.4 Keskkonnakaitse

Planeeringuga ette nähtud tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Standwood OÜ-le on väljastatud keskkonnaluba **KL-518878**.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja kavandatud tegevustega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning planeeritaval alal ei leidu looduskaitselisi piiranguid, siis ei ole nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine. Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusel esitatud andmete kohaselt ei paikne tootmisterritooriumil kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Kaitstavatest loodusobjektidest on kinnistule lähim 1,5 km kaugusel kagu suunas asuv Saue mõisa park (keskkonnaregistri kood KLO1200566).

Ettevõtte tegevusest tulenevalt ei ole oodata välisõhus leviva müra ületamist. Seadmed on projekteeritud tootmisterritooriumil asuvate tootmishoonete siseruumidesse. Seadmete töö puhul ei ole korrektse hoolduse korral oodata ülenormatiivseid müratasemeid, mis võiks kanduda hoonest väljapoole.

Keskkonnaloas on toodud hinnang lõhnaaine võimaliku esinemise kohta, mille kohaselt võib puiduhaket kasutatavast katlamajast ning saematerjali tootmises ning kuivatamisest tulenevat lõhnaärringut lugeda vähetõenäoliseks.

#### 3.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi

Krundil on olemas sademevee kanalisatsioon, mille läbi juhitakse sademeveed krundi loodepiiril asuvasse kraavi. Tiigi ümbruses on olemas drenaažitrass. Uute hoonete ja rajatiste projekteerimisel tuleb tagada, et sadeveed ei valguks naaberkruntidele.

#### 3.4.2 Haljastuse ja heakord

Säilitada olemasolev kõrghaljastus. Täiendavate hoonete ehitamisel tuleb pärast ehitustööde lõpetamist krunt heakorrastada ja vajadusel täiendavalt haljastada (k.a puude istutamine).

#### 3.4.3 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitluse aluseks on Saue valla jäätmehoolduseeskiri ning Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021–2026. Jäätme veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingule. Jäätmete kogumiskonteiner paigutada krundile, kõvakattega alustele (täpsem lahendus antakse projekteerimise etapis). Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitluste ettevõttele.

### **3.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus**

Juurdepääs detailplaneeringu alale on krundi kirde piiri ääres olevast avaliku kasutusega Sõeru teelt (Sõeru tee L2).

Töötajate ja klientide parkimine on lahendatud Sõeru tee krundi laiendusel, milleks on sõlmitud reaaalservituut kinnistu nr 11420102 (Sõeru tee 11) igakordse omaniku kasuks. Parkimine on ette nähtud 20-le autole.

### **3.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades. Kuritegevuse ennetamiseks tuleb territooriumi väravad lukustada ja hoonete vaheline ala valgustada pimedal ajal.

### **3.7 Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusseadus

Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Siseministri 27.05.2024 nr 14 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“

Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“

Siseministri 18.02.2021.a. määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja kehtivaid standardeid:

EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded

Planeeritavad ja olemasolevad hoonete tuleohutusklassid on sõltuvalt hoone otstarbest TP2 ja TP3. Hoonete projekteerimisel määrata tulekaitsetase.

#### **Juurdepääs ja tulekustutusvesi**

Tuletõrjetechnika juurdepääs olemasolevatele ja planeeritavatele hoonetele peab olema tagatud hoone igast küljest arvestades EVS 812-7:2018 14.1 Päästemeeskonna juurdepääsutee.

Sõeru tee 11 krundile lähim hüdrant asub 43m kaugusel kirdes (vt. EHR 900008573-4270799).



Väljavõte EHR`ist.

Krundil on kuivhüdrant tiigist, millele tuleb läbi EHRi taotleda kasutusluba. Veevooluhulk 20 l/s 3 h jooksul tiigist (maht 800 m<sup>3</sup>, millest kasutatav 260 m<sup>3</sup>) kuivhüdrandist.

Hooned varustada ATS süsteemidega ja kustutitega

#### 4. PLANEERINGU ALA TEHNOVÕRGUD

Käesoleva detailplaneeringuga tehnovõrke ei planeerita, sest krunt on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega.

Seletuskirja koostas

Mari Kallas  
/allkirjastatud digitaalselt/