



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

November 2025

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)	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
2. OLEMASOLEV OLUKORD	3
2.1 Kitsendused planeeringu alal	4
2.2 Keskkonnamõju	4
3. PLANEERINGUS KAVANDATU	4
3.1 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	4
3.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused	4
3.3 Olulisemad (arhitektuurinõuded) hoonetele	5
4.4 Keskkonnakaitse	5
4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi	5
4.4.2 Haljastuse ja heakord	5
4.4.3 Jäätmekäitlus	6
4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus	6
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	6
4.7 Tuleohutusnõuded	6
5. PLANEERINGU ALA TEHNOVÕRGUD	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 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 m², piirneb idast Sõeru tee L2 transpordimaaga, kagust tootmis- ja ärimaaga ning maatulundusmaaga, lõunast ja läänest maatulundusmaaga, põhjast matkarada L1 transpordimaaga.

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.

Juurdepääs 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 3,04 ha.

Katastriüksusel tegeletakse sisseostetud saematerjali kuivatamise, termotöötlemise ja hõõveldamisega. Kuus töödeldakse umbes 500 m³ 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 eelhindang, 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 m². Planeeringuga on ette nähtud muuta ajutised kerghallid püsivateks 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%. Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

3.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritava tootmismaa krundi suurus on 30042,0 m², 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

Esmalt tuleb seadustada planeeringu alal olevad neli kerghalli, mille ajutised ehitusload 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.

Värvitoonide valikul kasutada keskkonda ja olemasolevasse tootmiskompleksi sobivat pastelset värvigammat.

Lubatud katusetüüp hoonetele: kalle 15 – 45°. Keelatud on hoonete paigutamine väljapoole planeeringus ette nähtud krundi hoonestusala;

Krundi piirded

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 planeeritava 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.

Keskkonna loas on toodud hinnang lõhnaaine võimaliku esinemise kohta, mille kohaselt võib puiduhaket kasutatavast katlamajast ning saematerjali tootmises ning kuivatamisest tulenevat lõhnaäiringu 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.

4.4.2 Haljastuse ja heakord

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

4.4.3 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitluse aluseks on Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021–2026

4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus

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

Parkimine on lahendatud (kokkuleppel tee omanikuga) Sõeru tee krundi laiendusel, mis ei kuulu tootmismaa krundi sisse.

4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljöoga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed:

Krundi piiramine aiaga ja väravate lukustamine

Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

4.7 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

Tuletõrjetehnika juurdepääs olemasolevatele ja planeeritavatele hoonetele peab olema tagatud hoone igast küljest.

Kinnistu piirides asub kuivhüdrant tiigist ning kinnistu piiri lähedal asub tuletõrjevee hüdrant. Veevooluhulgad 10l/s 3h jooksul hüdrandist+ 20 l/s 3 h jooksul tiigist (maht 800 m3, millest kasutatav 260 m3) kuivhüdrandist.

Hooned varustada ATS süsteemidega ja kustutitega

Olemasolevad hüdrandid tuleb seadustada, et need oleks võimalik kanda Maa-ameti avalikku kaardirakendusse.

5. PLANEERINGU ALA TEHNOVÕRGUD

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

Seletuskirja koostas

Mari Kallas
/allkirjastatud digitaalselt/