



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

26. veebruar 2025 nr 176

Alliku küla Liivatee katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 08. detsembri 2021. aasta korraldusega nr 1298 Alliku külas Liivatee (72601:001:1526) katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu ning jättis sama korraldusega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuse kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine tootmis- ja/või ärihoonete püstitamiseks.

II. Katastriüksuse asukoha kirjeldus

Liivatee katastriüksus asub Saue vallas Alliku küla edelaosas Allika ja Kurvi tee vahelisel alal. Planeeritud ala piirneb põhjast hoonestatud maatulundusmaaga, tootmis- ja transpordimaaga (11192 Püha-Alliku tee), idast hoonestatud elumumaaga, tootmis-, äri- ja transpordimaaga, kagust transpordimaaga (Sõeru tee L2), lõunast maatulundus- ja transpordimaaga (Matkarada L1) ning läänest hoonestamata maatulundusmaaga.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Liivatee kinnistu äri-, tootmis-, üld- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus äri- ja/või tootmishoonete püstitamiseks. Planeeringus jäetakse võimalus äri- ja tootmismaa kruntide liitmiseks. Kruntide sihtotstarbeks määratakse tootmismaa (80% ulatuses) ja ärimaa (20% ulatuses). Transpordimaa krunt kavandatakse juurdepääsuteede rajamiseks. Liivatee katastriüksusele kavandatakse juurdepääsud lahendada Kurvi tee (11192 Püha-Alliku tee) ja Sõeru tee L2 kaudu. Planeeritava maa-ala edelapoolsesse nurka, kus asub arheoloogiamälestis kultuskivi (reg-nr 18944) on kavandatud üldkasutatav maa. Planeeringu idaserva, kus asub Loo tee 4 elumaa, on ette nähtud 30 m laiune kõrghaljastatud puhvertsoon ja haljasala. Planeeringuala põhja poole on elamute ja kavandatava äri- ja/või tootmismaa visuaalseks eraldamiseks kavandatud kõrghaljastuse riba. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 9,41 ha.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 06. novembri 2024. aasta korraldusega nr 1024. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 11. detsembrist kuni 24. detsembrini 2024. Detailplaneeringu avalikustamise perioodil esitasid Kurvi tee 394 ja Kurvi tee 396 kinnistute omanikud (kiri 24.12.2024 nr 5-1/14/2021-20) planeeringu kohta omapoolsed ettepanekud. Naaberkiinnistute omanikud soovisid, et nende kinnistule kõige lähemale planeeritava hoone müratase oleks võimalikult väike. Selleks tegid nad ettepaneku paigutada kavandatav hoone (põhijoonis tehnovõrkudel pos nr 02) krundi põhjapoole ning lõunapoole

jätta kauba laadimine ja parkimine. Veel leidsid nad, et põhijoonis tehovõrkudega näidatud pos nr 02-le võiks istutada heki või rajada müratõkkesein, et vähendada kavandatava hoone ladustamisalalt tulevat müra. Saue Vallavalitsus leidis, et kinnistute omanike ettepanek on põhjendatud ning sellest tulenevalt lisati planeeringu seletuskirja järgmine lause: „Elamutega piirnevate kruntide tootmishooned paigutada selliselt, et need oleksid seljaga elamute poole (nt krundil pos.02 hoone paigutada põhja poole ning logistika lõuna poole) ning et ka parkla ei jääks elamute poole.“ Müratõkkeseina ja heki kavandamise osas viitas vallavalitsus Liivatee detailplaneeringu seletuskirja alapeatükile 4.4., kus on välja toodud, et: „Elamuala poolsesse ossa planeeringuala idaservas on ette nähtud 30 m laiune kõrghaljastatud puhvertsoon ja haljasala. Lisaks on kavandatud planeeringuala põhja poole kõrghaljastuse riba elamumaa ja tootmismaa visuaalseks eralduseks.“

Kurvi tee 394 ja Kurvi tee 396 kinnistute omanikud tegid ettepaneku rajada planeeringu sisetee äärde (Kurvi tee mahasõidust kuni põhijoonis tehovõrkudel näidatud pos nr 02-ni) muldvall või hekk, et vähendada transpordist tulenevat müra. Vallavalitsus vastas, et igapäevaselt on Kurvi tee liiklussagedus väike ning sellest tulenevalt ei peaks selles piirkonnas tekkima müra normtasemete ületamist. Vähesest liiklussagedusest tulenevalt ei koostatud Liivatee detailplaneeringu raames mürauringut. Veel lisas vallavalitsus, et kui piirkonnas peaks tekkima müra normtasemete ületamine, saab tulevikus kaaluda müra leevendavaid meetodeid.

Kolmanda ettepanekuna sooviti, et Liivatee detailplaneeringus projekteeritud sidekaabel veetaks ka Kurvi tee 394 ja Kurvi tee 396 kinnistuteni. Saue Vallavalitsus selgitas, et detailplaneeringuga on tehniline võimekus olemas põhijoonis tehovõrkudega näidatud pos nr 02-ni. Vallavalitsus mainis, et kui nad soovivad sidekaabli vedada kuni Kurvi tee 394 ja Kurvi tee 396 kinnistuteni, tuleb suhelda tulevase sidefirmaga ning liitumine ja kaabli vedamine endal kinni maksta.

Naaberkinnistute omanikud leidsid, et kavandatavates äri- ja/või tootmishoonetes võiks tööaeg olla reguleeritud järgmiselt: nädalavahetustel ja pühadel kella 9.00 – 17.00 ning nädala sees kella 7.00 – 19.00. Vallavalitsus vastas, et detailplaneeringuga ei reguleerita ettevõtete tööaega ning planeeringualale ei kavandata ööpäevaringselt töötavaid firmasid. Planeeringualale kavandatakse tavapärasest ettevõtlust, mis töötab tööaegadel. Veel lisati planeeringu seletuskirja järgmine lause: „Tööstusmüra ning äri- ja kaubandustegevuse müratasemed ning ehitusaegsed müratasemed ajavahemikul 21.00-7.00 ei tohi naabruses asuvatel elamualadel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud II mürakategooria tööstusmüra piirväärtust.“

Veel soovisid Kurvi tee 394 ja Kurvi tee 396 kinnistute omanikud, et tänavavalgustuse ja kinnistusesise valgustusega ei tekitataks valgusreostust eramajade poole. Vallavalitsus vastas, et tänavavalgustusega probleeme ei teki, sest tänapäeval kasutatakse LED-valgusteid, mis on suunatud ainult tänavate valgustamisele. Lisaks lisati seletuskirja täpsustav lause: „Valgustuslahendus ei tohi tekitada valgusreostust, häirivat valgust ümbritsevale keskkonnale ega kutsuda esile rägiguse aistinguid.“

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasutusala ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on üldplaneeringu alusel määratud tootmismaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja (punkt 4.4) alusel võib tootmis- ja ärihoonete täisehituse protsent reeglina olla kuni 40%. Liivatee kinnistu kruntide kavandatav täisehituse

protsent on 40%, mis on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga. Saue valla üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast. Seega võib kõrvalotstarve moodustada kuni 35% planeeritavast alast. Detailplaneeringuga kavandatakse üldplaneeringu järgselt äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alal 80% ulatuses tootmismaa ja kaasotstarve 20% ulatuses ärimaa, seega on üldplaneeringus sätestatud nõuded täidetud. Lähtuvalt üldplaneeringu punktis 4.4 on detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja-kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu. Piirkonnas on olemas ühisveevärk ja -kanalisatsioon ning teedevõrgustik. Üldplaneeringu punkti 4.4. alusel on tootmismaa ning elamumaa eraldamiseks üldjuhul vajalik 30-50 m laiune kõrghaljastusala. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2022-0020) 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, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Liivatee katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga jagada Liivatee kinnistu äri-, tootmis-, üld- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus äri- ja/või tootmishoonete püstitamiseks. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnoarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded (Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2022-0020).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur, Ametlikes Teadaannetes ja Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
3. 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.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär