



MAA- JA RUUMIAMET

Saue Vallavalitsus
info@sauevald.ee

Teie 25.06.2025 nr 5-5/4647

Meie 01.07.2025 nr 6-3/23/9891-4

Leedu tee ja lähiala elamuala detailplaneeringu algatamine ning Leedu tee ja lähiala äriala detailplaneeringu algatamine

Edastasite 25.06.2025 kirjaga nr 5-5/4647 Maa- ja Ruumiametile seisukoha andmiseks Leedu tee ja lähiala elamuala detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse eelnõu ning Leedu tee ja lähiala äriala detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse eelnõu. Lisaks edastasite Leedu tee ja lähiala elamuala eskiisi ning Leedu tee ja lähiala äriala eskiisi.

Leedu tee ja lähiala elamuala detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada planeeringuala 44 üksikelamu krundiks ja 9 kaksikelamu krundiks, nendele määrata elamumaa sihtotstarve ning ehitusõigus üksik- ja kaksikelamute ning abihoonete püstitamiseks. Lisaks planeeritakse üks ärimaa krunt, üks ühiskondlike ehitiste krunt, kaheksa üldkasutatava maa katastriüksust ning eraldatakse transpordimaa.

Elamuala detailplaneeringualasse on kaasatud riigi omandis olev Rukkilille kinnisasi (tunnus 72701:001:1168, 40943 m², maatulundusmaa 100%), mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Algatamise korralduse eelnõus on märgitud, et: „Transpordimaa on osaliselt planeeritud riigile kuuluvale Rukkilille katastriüksusele, mille kohta Maa-amet on andnud oma nõusoleku 14.07.2023 saadetud seisukohas nr 5-4/4629-5.“

14.07.2023 kirjaga nr 6-3/23/9891-2 edastas Maa-amet seisukoha eskiislahendusele, mille lahendit on oluliselt muudetud. Planeeringualaga piirneva riigitee rekonstrueerimiseks on koostatud „T11 Tallinna Ringtee ja T11390 Tallinna-Rannamõisa-Kloogaranna ühendustee Juuliku-Tabasalu eelprojekt“ (AS Teede Tehnokeskus töö nr 107/05). Eelprojektis on riigiteede 11184 ja 11420 ristmik projekteeritud eritasandilise liiklussõlmena. Projekt ei ole varasemalt Maa-ametiga ega Maa- ja Ruumiametiga kooskõlastatud. Nimetatud projektis on Rukkilille kinnisasja põhjaosale kavandatud transpordimaa ala. Varem esitatud eskiislahendis oli läbi Rukkilille kinnisasja keskosa planeeritud juurdepääsutee ning planeeritud tee ja projekteeritud tee vahele üldkasutatava maa krunt.

25.06.2025 edastatud lahendis on laiendatud elamuala ning elamukrundid planeeritud ka Rukkilille kinnisasjaga lõunast/kagust piirnevale Kärbi-Põllu kinnisasjale. Elamuala

juurdepääsuks on planeeritud tee piki Rukkilille kinnisasja kaguserva (pos L6 suurusega 6973 m²). Lisaks on Rukkilille kinnisasjale kavandatud üldkasutatava maa krunt (pos Ü9 suurusega 2961 m²) ning üldkasutatava maa põhjaserva kergtee. Üldkasutatava maa krunt piirneb vahetult kergtee kõrvalt transpordimaa krundiga, milles ei ole Rukkilille kinnisasjast kavandatud osa suurust eraldi välja toodud.

Leedu tee ja lähiala äriala detailplaneeringu juurdepääsuna kasutatakse samuti Rukkilille kinnisasjale kavandatud teed pos L8, kuid planeeringuala ei hõlma Rukkilille kinnisasja.

Rukkilille kinnisasi on antud põllumajanduslikul eesmärgil rendile ning tegemist on PRIA põllumassiiviga (53357886802). **Maa- ja Ruumiamet ei nõustu Leedu tee ja lähiala elamuala detailplaneeringu eskiislahenduses näidatud tee (pos L6) planeerimisega Rukkilille kinnisasja kaguserva.** Juhul kui Kärbi-Põllu kinnisasjale planeeritud elamualadele on vaja antud asukohta juurdepääsuteed, palume selle kavandada Kärbi-Põllu kinnisasjale, vajadusel vähendades kinnisasjale planeeritud elamumaa kruntide arvu. Varasemalt oli üldkasutatav maa-ala planeeritud kahe tee vahele, kuid muudetud lahendis ei ole krundi pos Ü9 planeerimine enam vajalik ning **Maa- ja Ruumiamet ei nõustu Rukkilille kinnisasjast üldkasutatava maa krundi Ü9 planeerimisega.**

Maa- ja Ruumiamet nõustub varasemalt kavandatud teelahendusega kooskõlas oleva juurdepääsutee osaga, mis jääb krundi pos L8 alale, kuna tegemist on suurema teedevõrgu jaoks vajaliku maaeraldusega. Palume kergtee kavandada samuti transpordimaa krundile. Lisaks palume juba detailplaneeringus näidata ära kui suur osa Rukkilille kinnisasjast on planeeritud transpordimaa krundi L8 koosseisu.

Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond toob välja, et detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega tagada planeeringualast väljapool paikneva maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine (vastavalt maaparandusseaduse § 47), sellest tulenevalt maaparandussüsteemi maa-ala maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kuivendusvõrgu uus lahendus ning detailplaneeringu koostamisse kaasata spetsialist, kes peab olema esitanud majandustegevusteate maaparandussüsteemi uurimise ja projekteerimise alal Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registrisse (MATER, <http://mater.agri.ee/>).

Palume hoida Maa- ja Ruumiametit kursis edasiste otsusega ning detailplaneeringu algatamisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Kivimaa

juhataja

Planeeringute ja ehitusprojektide büroo

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi maa- ja ruumipoliitika osakond

Kadri Tani

5697 1416 kadri.tani@maaruum.ee

Taimi Kirs

5303 8977 taimi.kirs@maaruum.ee