



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

6. november 2024 nr 1024

Alliku küla Liivatee katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Saue Vallavalitsus algatas 8. detsembri 2021. aasta korraldusega nr 1298 Alliku külas Liivatee (72601:001:1526) katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks 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. Moodustatavate kruntide suurus on ca 5000 m². Lisaks jäetakse planeeringus võimalus äri- ja tootmismaa kruntide liitmiseks. Planeeringuga määratakse kruntide sihtotstarbeks 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. Planeeringu idaserva, kus asub Loo tee 4 elumaa, on ette nähtud 30 m laiune kõrghaljastatud puhvertsoon ja haljasala. Planeeringuala põhja poole on elumute 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.

Detailplaneeringu materjalid saadeti 30. aprillil 2024. aastal puudutatud isikutele arvamuse avaldamiseks (nr 5-1/14/2021-9). Alliku küla Kurvi tee 394 katastriüksuse omanik/elanik esitas (27.05.2024 saadetud kiri) arvamuse avaldamise perioodil detailplaneeringu kohta omapoolsed ettepanekud. Tema esimeseks ettepanekuks oli planeerida tootmishooned selliselt, et hoonete tagumine külg jääks eramajade poole, vältimaks olukorda, kus parklad kavandatakse suunaga elumajade poole. Vallavalitsus leidis, et Kurvi tee 394 omaniku/elaniku ettepanek on põhjendatud ning sellekohane lause lisati detailplaneeringu seletuskirja. Veel lisati vallavalitsuse

soovil seletuskirja lause, mille kohaselt tuleb elamute ja tootmismaa visuaalseks eraldamiseks põhja poole rajada kõrghaljastuse riba. Lisaks soovis Kurvi tee 394 omanik/elanik, et tehnovõrkude projekteerimisel toodaks võimaluse korral Telia valguskaabel ka tema katastriüksuseni, sest eeldatavasti hakkavad planeeritavad hooned varjama praeguse interneti pakkuja (Rednet OÜ) antenni suunda, mis on suunatud Saue mastile. Vallavalitsus avaldas arvamust, et äri- ja/või tootmishoonete rajamine ei takista planeeringuala läheduses paiknevate hoonete interneti ühendust ning lisas, et probleemi tekkimisel lahendatakse see hoonete ehituse ja kasutuselevõtu käigus. Veel avaldas ta arvamust, et rajatavate äri- ja/või tootmishoonete tõttu suureneb piirkonnas müratase ning sellest tulenevalt võiks müra leviku takistamiseks rajada müratõkkeseina. Vallavalitsus selgitas, et hoonete ehitamisel arvestatakse sellega, et planeeringualal oleks elamute suhtes täidetud müra normkategoria II kategooria ning selle kohane viide lisati ka seletuskirja. Lisaks mainis vallavalitsus, et müra teemale pööratakse eraldi tähelepanu hoonete ehitusprojektis. Kurvi tee 394 omanik/elanik leidis, et detailplaneeringu joonistel on kõige suurem äri- ja/või tootmismaa krunt kavandatud elumajade lähedale ning küsis, kas seda ei annaks planeeringu menetluse käigus muuta. Vallavalitsus vastas, et üldplaneeringu järgi on Liivatee katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve tootmismaa, mis on ette nähtud tootmis- ja/või ärihoonete ehitamiseks.

Alliku küla Kurvi tee 402 omanik tegi (15.05.2024 saadetud kiri) detailplaneeringu arvamuse avaldamise perioodil ettepaneku täpsustada seletuskirja alapeatükis 4.3. „Teed, liiklus ja parkimine“ järgmist lõiku: „*Käesolev detailplaneering annab juurdepääsu asukoha Kurvi teelt (11192 Püha-Alliku kõrvalmaantee) ja lahenduse põhimõtte, mille kohaselt Liivatee ja Kurvi tee 402 kinnistute juurdepääsud ühildatakse*“ ning lisada sinna juurde, et mahasõidu gabariidid (pöörderaadius, laius, kokkuviiimine naaberkiinnistu sisese teega) täpsustatakse teeprojekti käigus ja koostöös naaberkiinnistu (Kurvi tee 402) omanikuga. Vallavalitsus leidis, et Kurvi tee 402 omaniku ettepanek on põhjendatud ning vastav lause lisati detailplaneeringu seletuskirja alapeatükki 4.3 ning koostöö ja kooskõlastuste koondtabelisse.

IV. Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasutuslalal 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 ühisveevärgi 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 ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 135 lõike 1, Saue valla üldplaneeringu, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

korralduse:

1. Võtta vastu ja suunata avalikustamisele Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Liivatee katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga kinnistu kruntimiseks, maa sihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks tootmis- ja/ või ärihoonete püstitamiseks.
2. Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud, parkimine, kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada avalikustamisest ajalehtedes Postimees ja Saue Valdur ning Saue valla veebilehel ning korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek Saue vallamaja ruumides aadressil Kütise tn 8, Saue linn.
4. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär