



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

13. märts 2019 nr 296

Alliku küla Keldripõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk

Alliku küla Keldripõllu (72701:002:2153, suurusega 1,01 ha, maatulundusmaa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse 24. oktoobri 2017. aasta korraldusega nr 807. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu maasihtotstarbe muutmine äri- ja tootmiskaas ning määratakse ehitusõigus ühe äri- ja tootmishoone püstitamiseks.

II. Kinnistu asukoha kirjeldus ja vastavus üldplaneeringule

Keldripõllu kinnistu asub Alliku ja Vanamõisa külade piiril, Vanamõisa küla tiheasustusega keskusalast ca 400m kaugusel. Lähiehitistesse jäävad osaliselt hoonestamata maatulundusmaad. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Keldripõllu kinnistu hajaasustusalal ning piirneb lääne suunal Saue valla üldplaneeringu kohase äri- ja tootmisalaga, kus on kehtestatud Loo 1 ja Kalsepa kinnistute detailplaneering, mille kohaselt kavandatakse ca 13ha suurusele maa-alale tootmispargi rajamist. Kalsepa planeeringualal (Peetri tee 2, 4 ja 6) kinnistutele on antud ehitusjäätmete ümbertöötlemise luba ning kinnistul toimuvast on Keldripõllu kinnistu omanik teadlik. Keldripõllu kinnistust põhja-kirde suunal asuvale Keldri kinnistule planeeritakse kaks kahe korteriga elamut. Juurdepääs planeeritakse riigiteelt.

Detailplaneeringust huvitatud isik on perettevõtte Peretec OÜ, kes soovib rajada kinnistule äri- ja tootmishoone (masina- ja seadmetööstuse).

Üldplaneeringu kaardi kohaselt on Keldripõllu kinnistu maakasutuse otstarve põllumaa ning käsitletaval maa-alal haritava maa viljelusväärtuseks on üle 40 hindepunkti. Keldripõllu kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Saue valla üldplaneeringu (seletuskirja punkt 4.3) sätestab, et hajaasustusega alal tuleb hoonete ja rajatiste kavandamisel maksimaalselt säilitada metsa, miljööväärtuslikke maastikke ja hoonestusalasid, väärtuslikke põllumaid ja põllumassiivide terviklikkust, parke, haljasalasid, maastiku üksikelemente ja looduskooslusi. Eelistatud on madal (reeglina kuni 2 korrust) ja loodusesse sobiv hoonestus, korterelamuid ning suuri äri- ja tootmishooneid hajaasustusse ei ehitata. Lubatud on üksikelamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete, samuti põllumajandusliku või teenuseid pakkuva väikeettevõtluse (nt turism, sport, vaba aja veetmine jms) ning kogukondliku ühistegevusega (nt külaelu, kultuur jms) tegelemiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine. Üks väikeettevõtlusega seotud hoonete kompleks võib olla kuni 1000m² ehitusaluse kogupindalaga ning see võrdsustatakse arvestuslikult ühe hoonegrupiga.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 7 sätestab, et väärtusliku põllumaa eesmärk on säilitada väärtuslik põllumaa põllumajanduslikuks otstarbeks. Väärtuslikeks põllumaadeks on viljakad põllumaad (boniteediga üle 40 hindepunkti) ning terviklikud põllumaa-alad suurusega

üle 4ha. Keldripõllu kinnistu kuulub ka tervikliku üle 4ha suuruse põllumaa-ala koosseisu. Saue valla üldplaneeringu (seletuskiri lk 15, p 7) kohaselt üle 4ha suuruseid terviklikke põllumaa-alasid reeglina ei hoonestata. Üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud kaalutusõiguse korral (seletuskirja punkt 15) konkreetse piirangu mitterakendamiseks (nt on kasutatud sõnastust „reeglina“ või „üldjuhul“) toimub erandi tegemine Saue Vallavalitsuse (õigusaktis sätestatud juhul Saue Vallavolikogu) igakordse otsustuse alusel.

Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon arutasid (4. aprillil 2017. aastal toimunud Saue Vallavalitsuse istungil ning 12. aprillil 2017. aastal toimunud Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni koosolekul) detailplaneeringu algatamise taotlust. Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon asusid seisukohale, et detailplaneeringuks taotletav maa-ala ei toimi väärtusliku põllumaana, kuna tegemist on 1,0 ha suuruse kiilukujulise maa-alaga, mis külgneb üldplaneeringu kohase äri- ja tootmiskaupa ning Keldri kinnistuga, kuhu planeeritakse elamute rajamist. Tõenäoliselt ei kavanda kinnistu omanik ka tulevikus kinnistu maakasutust põllumaana. Maa-ala külgneb äri- ja tootmiskaupadega, olles selle laienduseks ning on võimalus liituda ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Äri- ja tootmiskaupa sihtotstarbe kavandamine olemasolevate äri- ja tootmiskaupade lähedusse on loogiline. Ühe äri- ja tootmiskaupa rajamine (mille maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks võib olla kuni 1000m²) ei too kaasa sisulisi muutusi piirkonna hoonestustiheduses, maakasutuses ega liikluskorralduses. Vallavalitsus ja komisjon jäid seisukohale, et planeeritava äri- ja tootmiskaupa puhul on tegemist väikeettevõtlusega ning detailplaneering ei ole vastuolus Saue valla üldplaneeringuga.

Pereettevõtte Peretec OÜ põhitegevuseks on metallist spetsdetailide valmistamine, projekteerimine ja insener-tehniliste lahenduste pakkumine tööstusele. Ettevõtte kasutab üle Eesti allhankeid detailide valmistamisel ja koostamisel. Laser- ja vesilõikust firma ise ei teosta, need tellitakse koostööpartneritelt. Planeeritav tootmiskaup oleks ka edaspidi metallist spetsdetailide projekteerimine, valmistamine ja insener- tehniliste lahenduste pakkumine. Sellega seoses on soov ettevõttel koonduda ühte tootmiskaupadesse, mis võimaldaks firmal paremini komponentidest komplekteeritavate masinseadmete montaaži.

Tegemist on väikeettevõttega, mis on alguse saanud kodumaja garaažis ja juurdeehituses Saue linna eramajade rajoonis. Tegeletakse käsitööna (st mitte arvuti juhitud pinkidega) metallitreipingi, freespingi ja sarnaste töödega. Rõhuasetus on inseneritehnilistel lahendustel, mida töötavad välja individuaalsete tellimuste jaoks ettevõtte enda insenerid. Suur osa toodangust läheb ekspordiks. Kokkuvõttes on tegemist väikeettevõtlusega, mis pole küll otseselt teenindusettevõtte, kuid võib pakkuda piirkonnas lisaväärtust spetsiifilise erialase kompetentsi ning individuaaltöödeks orienteeritud masinate ning töötajate näol. Tootmiskaup on vaja ettevõttel oma tarbeks. Elukondliku kinnisvaraga konflikti müratasemed ei tekitaks, eriti kui hoone planeeritakse selliselt, et teenindamine käib tootmiskaupa piirkonna poolelt ning hoone ise saaks toimida ka müraseinana hoone taha jäävate müraallikate suhtes.

III. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu maasihtotstarve 80% tootmiskaupaks ja 20% äriskaupaks ning määratakse ehitusõigus ühe kuni 3-korruselise äri- ja tootmiskaupa püstitamiseks, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 14,0m, ehitisealuse pinnaga kuni 1000m². Planeeringus on ära määratud planeeritava hoonestusala asukoht, ülejäänud maa-ala jääb nn puhveralaks, kuhu ehitisi ei ole lubatud kavandada (k.a laoplatseid), mille tegevusega võib kaasneda (nt õhusaaste, müra, vibratsioon) planeeringualast põhja-kirde poole kavandavatele elamukruntidele. Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning on määratud heakorrastuse nõuded. Vesivarustus ja kanalisatsioon on lahendatud piirkonna vee-ettevõtja AS Koveki poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

Arvestades, et Saue Vallavolikogu 25.08.2016 otsusega nr 62 on antud Keldripõllu naaberkiinnistule (Keldri, Alliku küla, katastritunnus 72701:001:1784) ehitusõigus kahe kahekorteriga elamute rajamiseks, mis tähendaks, et planeeritavate uute elamute kaugused jäävad Keldripõllu kiinnistust ca 20 m kaugusele, on Keldripõllu kiinnistu omanikult palutud enne detailplaneeringu algatamist hinnata kavandatava tootmishoone (masina- ja sadmetööstus) müra. Müra hindamise nõude aluseks on „Atmosfääriõhu kaitse seadus“ § 58 lg 1, mille kohaselt uute planeeringute koostamisel tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 3 alusel kehtestatud müra normtasemeid. „Atmosfääriõhu kaitse seaduse“ § 56 lõike 3 kohaselt tagab planeeringust huvitatud isik, et müra sihtväärtusi ei ületata. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Müra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. aasta määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus tööstusmüra puhul II kategooria alal (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on päevasel ajal (kell 7.00-23.00) 50dB ja öisel ajal (kell 23.00-7.00) 40dB.

Akukon OY Eesti Filiaal (registrikood 10756928) on 6. veebruaril 2017. aastal Keldripõllu maaüksusele Alliku külla kavandatava tootmishoone kohta teostanud mürahinnangu „Tootmishoone töötamisest põhjustatud müratasemete hindamine“ (töö nr 170065-1). Mürahinnangu koostamisel on arvestatud kavandatava tootmishoone planeeritava konstruktsiooni ja kasutatavate ehitusmaterjalide õhumüra isolatsiooni näitajatega ning tootmishoonesse kavandatavate tootmiseseadmete, ventilatsiooniseadmete jne ja nendest põhjustatud müratasemetega. Vastavalt mürahinnangule paiknevad kavandatava tootmise peamised müraallikad hoone sees (hoone keskel). Hoone välispiiretel (välisseinal, katusel) paiknevad ventilatsioonisüsteemi värskeõhu ja heitõhu restid. Kõige nõrgemad kohad tootmishoone välispiirdes on ukseavad ja ventilatsioonivad/restid. Mürahinnangu kohaselt on elamumaaga piirneval kiinnistul täidetud tööstusmüra päevase ajavahemiku müra sihtväärtus. Naaberkiinnistule planeeritavate eluhoonete vahetus läheduses on mürahinnangu kohaselt seadmete maksimaalsel töötamisel müratasemeid vahemikus 40-45dB. Tegemist on selgelt eristatava müratasemega, kuid see on normidele vastav müraolukord. Kiinnistu piiril on tööstusmüra sihtväärtus $L_{pA} = 50\text{dB}$. Mürahinnangus on täheldatud, et müratasemed võivad olla lühiajaliselt kõrgemad, kui tootmishoone uksead on avatud asendis. Soovitus on projekteerimisel ukseavasid, ventilatsioonireste mitte ette näha elamumaa poolsele fassaadile (hoone põhjaküljele) ja mitte paigutada tehnoosadmete väliosasid hoone lõunapoolsesse külge. Mürahinnangu kohaselt müra leevendusmeetmete rakendamine vajalik ei ole, kuna müra sihtväärtust ei ületata. Küll aga tuleks hoone valmimisel vajadusel teostada helirõhuseadmete kontrollmõõtmised planeeritavate eluhoonete poolsele kiinnistu piiril tootmiseseadmete ja hoone tehnoosadmete maksimaalkoormusel töötamisel.

Planeeringu mahus on antud juurdepääsu lahendus avalikult teelt (11185 Hüüru-Alliku-Saue teelt) Keldripõllu kiinnistuni, millel vahelisel alal paiknevad Vanareinu kiinnistu omaniku omanduses olev Sõeru tee ning valla omandis olev teelõik. Enne planeeritavale hoonele ehitusloa väljastamist tuleb maaomanikul juurdepääsu tagamiseks avalikult kasutatavalt teelt kuni Keldripõllu kiinnistuni, sõlmida Vanareinu kiinnistu omanikuga teeservituudi seadmise leping. Servituudi seadmise leping tuleb notariaalselt tõestada ja kiinnistusraamatusse tuleb teha kanne, et kokkulepitud õigused kehtiksid ka järgmiste kiinnistu omanike suhtes.

Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon on andnud oma heakskiidu kiinnistule rajada vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele ühe väikeettevõtlusega tegeleva tootmishoone rajamiseks. Detailplaneeringu kehtestamine ja maasihtotstarbe muutmine äri- ja tootmiskaas ei anna maaomanikele õigust kiinnistule muu kasutusotstarbega äri- ja tootmishoone rajamiseks, mille kohta ei ole Saue Vallavalitsus ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon seisukohta andnud. Kuna Keldripõllu

naaberkinnistule planeeritakse kaks kahe korteriga elamut, siis pole kinnistule lubatud rajada keskkonda saastavad ja müra tekitavaid tegevusi. Sellise tegevuse alustamiseks tuleb lisaks taotleda vastav keskkonnaluba ning viia vajadusel läbi ka konkreetne keskkonnamõju hindamine (KMH). Kui vallavalitsusele esitatakse ehitusloa taotlused, siis vastavalt seadusele peab vallavalitsus ehitusloa taotluse menetlemise aja jooksul paralleelselt kaaluma ja tegema otsuse, kas keskkonnamõju hindamine algatada või jätta algatamata.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 21. novembri 2018. aasta korraldusega nr 1439. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 17. detsembrist kuni 30. detsembrini 2018. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja Majameister OÜ, töö nr 171119) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, § 140 lõike 8, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, arvestades Akukon OY Eesti Filiaal 6. veebruaril 2017. aastal esitatud mürahinnangut „Tootmishoone töötamisest põhjustatud müratasemete hindamine“ (töö nr 170065-1) põhjendusi, Saue Vallavalitsuse ja Keldripõllu kinnistu omaniku vahel 5. oktoobril 2017. aastal sõlmitud halduslepingu detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkõikuleppe detailplaneeringu realiseerimisega sh. taristu väljaehitamise ja kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Keldripõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu maasihtotstarve 80% tootmiskaaks ja 20% ärimaaks ning määratakse ehitusõigus ühe kuni 3-korruselise äri- ja tootmishoone püstitamiseks, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 14,0m, ehitisealuse pinnaga 1000m². Planeeringuga on lahendatud juurdepääsud, parkimine, tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus ning on määratud heakorrastuse nõuded (koostaja Majameister OÜ, töö nr 171119).
2. Keldripõllu kinnistu omanik on kohustatud tagama detailplaneeringuga määratud servituutide seadmise ja registreerimise kinnistusraamatus enne detailplaneeringuga ette nähtud hoonele ehituslubade väljastamist.
3. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ära kiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
4. 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.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Elis Haav
jurist
vallasekretäri ülesannetes