Saue linn Eelnõu

**Projekteerimistingimuste andmine Kiia külas Raabli kinnistul**

Taotleja soovib kinnistule püstitada elukondliku hoone ja selle teenindamiseks vajalikud abihooned. Taotletav tegevus jääb üldplaneeringu alusel hajaasustusega alale, kus puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehitusseadustiku § 26 alusel on detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused.

Kinnistu paikneb Saue valla ÜP kohaselt hajaasustuses 100% suure rohevõrgustiku keskmes, olles vadavalt piiratud riigimaadega (v.a. loodekaarde jääv Keerispea kinnistu). Kagukaares piirneb kinnistu 8 Tallinn-Paldiski riigiteega, mille teekaitsevööndi laiuseks on 50m äärmise sõiduraja servast. Saue valla üldplaneeringu kohaselt on nimetatud riigitee markeeritud planeeritavaks või rekonstrueeritavaks, sh oluliselt muudetavaks riigitee koridoriks mõjualaga 150m mõõdetuna äärmisest sõiduraja servast. Kinnistut läbib selle keskosas edela-kirdesuunaliselt 10kV elektri õhuliin kaisevööndiga 10m + 10m. Lisaks rohevõrgustiku alale on kinnistu loodepoolne osa kaetud ca 60% ulatuses II kategooria kaitsealuse liigi Nahkhiir (Chiroptera) Vääna-Posti püsielupaiga sihtkaitsevööndiga ja kagupoolne osa ca 40% ulatuses selle piiranguvööndiga. Keskkonnaamet on 10.04.2023 kirjaga nr 7-9/23/7156 Taotlejale väljastanud selgitused kinnisasja kasutamise kohta Vääna-Posti nahkhiirte püsielupaigas ning Nahkhiirte püsielupaiga Kaitsekohustusteatise nr Harju-13, kus on välja toodud, et püsielupaiga piiranguvööndis on valitseja nõusolekul lubatud kuni 8m kõrguste tootmisotstarbeta ehitiste ehitamine, kusjuures 2ha kohta on lubatud ehitada üka elamu abihoonetega ehitisealuse pinnaga kuni 400m². Kirjas on ka välja toodud võimaliku eluaseme asukoha suunis, millega on arvestatud. Lisaks eelpool kirjeldatud piirangutele jääb kagu-loodesuunaliselt kinnistu edelaserv ca 20% ulatuses miljööväärtuslikule maastikule. Üldplaneeringust tulenevad muud piirangud puuduvad.

Saue valla üldplaneeringu seletuskirjas on ehitusõiguste kaalutlemisega seotud rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused järgmised:

• säilitada vastavalt maakonna teemaplaneeringule rohelise võrgustiku tuumalal looduslike alade osatähtsus vähemalt 90 %;

• rohelise võrgustiku alal ei ole lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid. Põhjendatud vajadusel on erandina aktsepteeritav olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik ehitustegevus või hoonestamata maa puhul isiklikuks otstarbeks eluasemekoha rajamine kinnistule (üks üksikelamu koos abihoonetega), kusjuures:

- kinnistu suurus peab olema vähemalt 2 ha;

- lubatud õueala suurus on reeglina kuni 2000m2;

- piirdeaedu on vajadusel lubatud rajada ainult õuealade ümber;

- naaberkinnistute õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100m;

- tuleb hoolikalt valida hoonete asukohta, et tagada rohelise võrgustiku terviklik toimimine;

- ülejäänud osas peaks kinnistu jääma hoonestamata rohealaks.

Kinnistule suurusega ca 6,2ha soovitakse rajada õueala isiklikuks otstarbeks, olles selleks Taotleja poolt tehtud eelnevalt põhjalikku koostööd Keskkonnaametiga (kiri 10.04.2023 nr 7-9/23/7156; Nahkhiirte püsielupaiga Kaitsekohustusteatis nr Harju-13) kui ka Transpordiametiga (Transpordiameti e-mail 04.06.2024 Taotleja päringule). Juurdepääs kinnistule on täna tagatud 8 Tallinn-Keila teelt olemasoleva 2-harulise mahasõidu kaudu olevale peatusplatsile, mis tegelikkuses on suhteliselt laialivalguv, talvel mitteregulaarselt hooldatav ja mille kontuur ei ole täpselt fikseritud. Platsilt algab sõidetav teerada, mis läbib kinnistut Raabli. Transpordiametile tehakse ettepanek ühepereelamu tarbeks autonoomse mahasõidu loomiseks vastavalt lisatud skeemil kujutatule. Kuivõrd planeeritav õueala jääb riigitee markeeritud planeeritava või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetava riigitee koridori mõjualas ca 100m kaugusele mõõdetuna äärmisest sõiduraja servast, ei ole see õueala rajamisel määrava tähtsusega, millele annab oma seisukoha Transpordiamet. Konkreetselt määratletud õueala asukoht suurusega 2000m², mis moodustab 0,03% kinnistu pindalast, olles lähimast ja üksikust õuealast ca 140 kaugusel vaadeldavas lõigus, ei mõjuta rohevõrgustiku toimimist. Rohevõrgustiku väikseim laius piki 8 Tallinn-Paldiski teed mõõdetuna on ca 860m.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt on 8 Tallinn-Paldiski riigitee markeeritud planeeritavaks või rekonstrueeritavaks, sh oluliselt muudetavaks riigitee koridoriks mõjualaga 150m mõõdetuna äärmisest sõiduraja servast. Menetluse käigus tõstatati liiklusmüra küsimus nii olemasoleva kui ka perspektiivse Tallinn-Paldiski mnt 2 + 2 sõiduraja väljaehitamise korral ning edastati Taotlejale sõnum mürauuringu tellimiseks kinnistul Raabli planeeritava õueala suhtes. Taotleja esitas Hendrikson DGE poolt koostatud Kiia küla Raabli kinnistu mürauuringu 17.01.2025 (töö nr 25005157), kus on lõppresümeena välja toodud vajaliku müravalli rajamise parameetrid, millega on võimalik tagada normatiivsed müratasemed planeeritaval õuealal (mürauuring on projekteerimistingimustele lisatud). Taotleja poolt menetluse käigus juba varem saadetud kirjas (29.11.2024 nr 5-6/9166-1) konstateerib Taotleja, et on teadlik liikluskoormusest tuleneva saastest ja mürast, et nende mõjude leevendamiseks kavandab õuealal elumaja ehitada teest kaugemale ja abihooned ettepoole. Planeeritava õueala kaugem osa jääb ligikaudu 140m kaugusele teest, seega ka planeeritav elumaja jääb teest kaugemale kui 100m. Samuti kavandab kasutada müratõket/ehitada müravalli.

Kaalutletud erandi tegemiseks on kõik üldplaneeringus välja toodud tingimused ja Keskkonnaameti poolt esitatud nõuded täidetud, samuti mürauuringu positiivne tulemus seal välja toodud leevendusmeetmete rakendamise korral. Saue Vallavalitsus otsustas kaalutletud erandliku otsusega nõustuda ehitusõiguse seadmisega kinnistule Raabli ja väljastada projekteerimistingimused üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks. Kavandatav tegevus ja soovitud õueala on kooskõlas Saue valla kehtiva üldplaneeringuga, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimustega ega ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kavandatav tegevus kinnistul ei oma piiriülest mõju.

Kavandatava tegevusega seonduvalt on Keskkonnaametile, Transpordiametile ja Maa- ja Ruumiametile (piirinaaber kinnistutel Kadaka, Posti 6 ja Merekindluse) 30.01.2025 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 10.02.2025. Ameteid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Kiia külas Raabli kinnistul. Kuivõrd planeeritav õueala jääb hoonestamata Keerispea kinnistu lähimast nurgast ca 175m kaugusele ning kinnistutel puudub metsamassiivist tulenevalt silmside, otsustas Saue Vallavalitsus nimetatud kinnistut menetlusse mitte kaasata.

Ehitusseadustiku¹ § 26 lg 1, lg 2 punkti 1, lg 3 punktide 1-3, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1 alusel, Saue Vallavalitsuse istungi 29.01.2025 aasta protokolli nr 4 pt 9 ning arvestades 18.10.2024 projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/08008, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Kiia küla Raabli kinnistul (katastritunnus: 72701:002:1006, maatulundusmaa 100%) elukondliku hoone ja seda teenindavate abihoonete ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad ...
3. Korralduse peale võib esitada 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub selle teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk Kirsti Saar

vallavanem vallasekretär

Lisa

Saue Vallavalituse …

korraldusele nr …

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**: elukondliku hoone ja seda teenindavate abihoonete püstitamine

**Projekteerimistingimuste andja:**

Asutus: Saue Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 77000430

Ametniku nimi (koostaja): Urmas Elmik

Ametniku ametinimetus: vallaarhitekt

Kontaktandmed: e-post urmas.elmik@sauevald.ee

**Taotluse andmed:**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel

Number: 2411002/08008

Kuupäev: 18.10.2025

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Raabli kinnistu (katastritunnus: 72701:002:1006; 62157,0m², maatulundusmaa 100%). Kinnistu on hoonestamata.

1. **Arhitektuursed nõuded:**
   1. koostada hoonete ehitusprojektid vähemalt eelprojekti staadiumis, arvestades piirkonnale iseloomulikku hoonestuslaadi ning arvestada keskkonna-, tuletõrje- ja tervisekaitsenormide ning tingimustega; projekteerida vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele, ehitusnormidele ja standarditele;
   2. kasutamise otstarve: elukondlik hoone (11101 üksikelamu) abihoone (12744 elamu, kooli vms abihoone);
   3. hoonete suurim lubatud arv moodustataval kinnistu maa-alal: 1 elukondlik hoone ja 3 abihoonet;
   4. asukoht: lubatud õueala suurusega 2000m² võib paikneda vaid skeemil näidatud asukohas (skeem lisatud);
   5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 200 m2, abihoonetel kokku 200 m2;
   6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 8 m, abihoonel 6 m;
   7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: 1-korruseline või 1 + katusekorrus;
   8. katusetüüp: vaba;
   9. katusekalle: 0⁰… 45⁰, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5⁰) katusekallete erinevusi;
   10. soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast: 40 cm. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vajadusel juurdepääsutee ja vahetu hooneümbruse planeerimine kuni 40 cm;
   11. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone. Eelistatud on puit. Katusekatteks kas kitsa sammuga valtsplekk või kivi. Tuleb vältida imiteerivaid materjale. Arvestades, et rajatav õueala jääb valdavalt miljööväärtuslikule alale (vt. Saue valla üldplaneeringu põhijoonis), tuleb hoonete arhitektuurses käsitluses järgida traditsioonilisemat loodusesse sobituvat hoonestuslaadi. Värvitoonide ja materjalide valikul võimalusel lähtuda lähiümbruse koloriidist.
2. **Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3 Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.
3. **Tehnovõrgud:**
   1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalsete võrkude baasil. Veevarustus lahendada rajatava puurkaevu baasil. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab olema tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal (õuealal). Majandusveed tuleb juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse /omapuhastisse. Omapuhasti võib paikneda väljaspool õueala, kuid kinnistu piiridele mitte lähemal kui 20m;
   2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
   3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele;
   4. juurdepääs kinnistule lahendada 8 Tallinn-Paldiski riigiteelt vastavalt Transpordiameti poolt väljastatud tingimustele ...... Projekti koostamisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) vastavalt Hendrikson DGE poolt koostatud Kiia küla Raabli kinnistu mürauuringus 17.01.2025 (töö nr 25005157) välja toodud leevendusmeetmetega. Riigiteede liiklusest põhjustatud häiringute ulatus tuleb projekti koostamisel hinnata ning võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04. märtsi 2002. aasta määruses nr 42 esitatud müra normtaseme tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning näidata joonistel kavandatud müravall. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ja Saue Vallavalitsus on huvitatud isikut teavitanud teeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi riigitee põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal.
4. **Haljastus ja heakord:**
   1. asendiplaanil näidata õueala haljastuse ja heakorrastuse lahendus koos juurdepääsutee markeerimisega. Säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Vajadusel ehitusprojektis käsitleda ehitustööaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid. Ehitustööde tsooni jäävate puude kaitseks rakendada abinõud puude vigastamise vältimiseks (lähtuda Saue valla kaevetööde eeskirjast);
   2. näidata autode parkimine omal kinnistul, minimaalselt 3 kohta;
   3. näidata koht prügikastile või konteinerile. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tagada prügiauto juurdepääs prügikonteinerile (maksimaalse tagurdamispikkusega 25m või näha ette vajalik ümberpööramisplats omal kinnistul);
   4. ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast;
   5. piirdeaia rajamisel (vaid ümber õueala) sobitada see hoonete arhitektuuriga. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,6 m.
5. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:**

5.1. Peale projekteerimistingimuste väljastamist ja enne ehitusloa taotlemist tuleb seada tähtajatu notariaalne juurdepääsutee servituut läbi kinnistu Merekindluse (72701:002:0989) Raabli kinnistu kasuks juhul, kui rajatavale õuealale pääsuks kasutatakse Merekindluse kinnistule jäävat olemasolevat teerada.

**6. Projekti koosseis, vormistamine, kooskõlastamine ja esitamine:**

6.1. projekti sisu ja koosseis peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. aasta määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Ehitiste tehnilised andmed peavad vastama majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. aasta määrusega nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ kehtestatud nõuetele. Geodeetiline alusplaan ei tohi olla vanem kui 2 aastat;

* 1. projekt peab sisaldama lisasid, mis sisaldavad projekteerimistingimusi, vajalikke kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi;
  2. üksikselamu projekti koosseisus esitada energiamärgis vastavalt kehtivatele hoone energiatõhususe miinimumnõuetele.
  3. ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt või ehitusprojektide ekspertiiside tegemises pädeva spetsialisti poolt vastavalt ehitusseadustiku¹ §-le 23 ja § 24 lõike 2 punktile 2;
  4. ehitusprojekt kooskõlastada:
     1. maaomanikuga / projekti tellijaga;
     2. vajadusel tehnovõrkude valdajatega (vt pt 3).
  5. ehitusloa taotlemiseks tuleb ehitusloa taotlus ja nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt esitada Saue Vallavalitsusele läbi ehitisregistri <https://www.ehr.ee>.

(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk Kirsti Saar

vallavanem vallasekretär