Saue linn Eelnõu

**Projekteerimistingimuste andmine Mõnuste külas Männiku kinnistul**

Taotleja soovib ümber ehitada ja renoveerida kinnistul olevat abihoonet suurusega üle 60m², mis kvalifitseerub ehitusloakohustusega hooneks, kus tuleb koostada ehitusprojekt. Kinnistu paikneb hajaasustuses.

Abihoone paikneb olemasoleval ajaloolisel õuealal 11360 Riisipere-Kernu teelt vaadatuna teele lähimas abihoones, jäädes teekaitsevööndisse 30m sõiduraja servast, kus paiknevad nimetatud abihoonele lisaks teine abihoone ja elamu. Abihoone gabariite ei muudeta ning maantee poolsele küljele avatäiteid ei planeerita. Mahasõitu kinnistule ei muudeta.

Arvestades olemasolevat olukorda on kavandatav tegevus kooskõlas Saue valla kehtiva üldplaneeringuga, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimustega ega ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Kavandatava tegevusega seonduvalt on Transpordiametile 19.11.2024 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 29.11.2024. Transpordiametit teavitati, et kui ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Mõnuste külas Männiku kinnistul. Kuivõrd kavandatav tegevus toimub kinnistu olemasoleval õuealal olemasolevas asukohas, kus lähimad õuealadega piirinaabrid jäävad enam kui 300m kaugusele ja piirinaabritega ei ole otsest kokkupuudet, otsustas Saue Vallavalitsus piirinaabreid 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 ning arvestades maaomaniku 04.10.2024 projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/07667, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Mõnuste küla Männiku kinnistul (katastritunnus: 29701:006:0488, maatulundusmaa 100%) elukondlikku hoonet teenindava abihoone ümberehituse ja renoveerimise 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**: elukondlikku hoonet teenindava abihoone ümberehitus

**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: 2411002/07667

Kuupäev: 04.10.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Männiku kinnistu (katastritunnus: 29701:006:0488; 377542m², maatulundusmaa 100%). Kinnistu ajaloolisel õuealal paikneb elamu ja neli abihoonet.

1. **Arhitektuursed nõuded:**
   1. koostada abihoone ümberehituse ja renoveerimise ehitusprojekt 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: abihoone (12744 elamu, kooli vms abihoone);
   3. hoonete suurim lubatud arv ühel kinnistul: 1 elukondlik hoone ja 4 abihoonet;
   4. asukoht: olemasolev;
   5. lubatud suurim ehitisealune pind ümberehitataval abihoonel: olemasolev;
   6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: olemasolev;
   7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: olemasolev (1 maapealne korrus);
   8. katusetüüp: olemasolev (viilkatus);
   9. katusekalle: olemasolev;
   10. soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast: olemasolev või võimalusel renoveerimise läbi tõstetud kuni 30cm (alumise palgirea arvelt);
   11. välisviimistlus: fassaadides sälitada/renoveerida valdavalt olemasolev paekivisein ja ümarpalkseinad, säilitades valdavalt hoone ajaloolise väljanägemise. Täiendava materjali lisamisel kasutada puitu. Katusekattematerjal sobitada teiste hoonete kas olemasoleva või perspektiivis planeeritava sobiliku materjaliga. Värvitoonide valikul lähtuda olemasolevatest hoonetest omal kinnistul. Maantee poolsele küljele avatäiteid mitte planeerida.
2. **Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3 Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.
3. **Tehnovõrgud:**
   1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vajadusel olemasolevate võrkude baasil;
   2. elektrivarustus lahendada kinnistusiseselt elamu jaotuskilbist;
   3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumine teemaale;

* 1. juurdepääs on olemasolev. Kajastada see asendiplaanil vajalike nähtavuskolmurkadega.

1. **Haljastus ja heakord:**
   1. asendiplaanil näidata abihoone lähiümbruse haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Säilitada selle olemasolul 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 kinnitule juurdepääsutee algusest lugedes või rajada vajalik ümberpööramise plats omal kinnistul);
   4. ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast;
   5. piirdeaeda ei muudeta.
2. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:** Puuduvad.
3. **Projekti koosseis, vormistamine, kooskõlastamine ja esitamine:**
   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;
   2. projekt peab sisaldama lisasid, mis sisaldavad projekteerimistingimusi, vajalikke kooskõlastusi, vajadusel võrguvaldajate tehnilisi tingimusi;
   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.
   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