



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

EELNÕU
... 2023 nr

Projekteerimistingimuste andmine Maidla külas Maidlamänni AÜ 1 kinnistul

Taotleja soovib lammutada kinnistul paikneva elukondliku hoone ning selle asemele püstitada uue. Taotletav tegevus kuulub detailplaneeringu koostamise kohustusega alale või juhtude hulka planeerimisseaduse § 125 lõigete 1 tähenduses, kuid arvestades olemasolevat väljakujunenud elukeskkonda lubab Saue Vallavalitsus planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel kaalutletud otsusena ilma detailplaneeringut koostamata olemasolevate hoonete vahele Maidlamänni AÜ 1 kinnistule elukondliku hoone püstitamise.

Kohaliku omavalitsuse üksus võib planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 annab kohalikule omavalitsusele võimaluse kaaluda samas paragrahvis esinevate kõigi tingimuste esinemisel projekteerimistingimuste andmist detailplaneeringu koostamise kohustuse korral. Sätte eeldustena esinevad punkt 1 ja 2 pole alternatiivsed eeldused, vaid täidetud peavad olema mõlemad. Punkti 2 alusel peavad olema üldplaneeringus määratud ala kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei tohi olla vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kuivõrd antud õigusnorm seab kohalikule omavalitsusele diskretsiooni, tulebki kaaluda kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumist, kui see võib olla taotletava ehitusõiguse saamiseks ebaproportsionaalselt koormav.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärk on anda võimalus loobuda kulukamast ja aeganõudvamast detailplaneeringu menetlusest lihtsamatel juhtudel, kui linnaehituslik situatsioon on piisavalt selge ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust. Sätte eesmärk on otseses seoses haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 2 tuleneva põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on ühe olulisema haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimalusel eelistada lihtsat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Kohalikul omavalitsusel tuleb kaaluda, kas lähtudes haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 põhimõttest on kooskõlas planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärgi ja eeldustega õigustatud lihtsama ja vähem

aega nõudva menetluse valimine. Juhul kui ilmselgelt ei anna detailplaneeringu valimine haldusmenetlusele lisaväärtust ning täidetud on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eeldused, sealhulgas annab üldplaneering juhised kasutus- ja ehitustingimuste määramisel, on vastuolus haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 põhimõttega valida aeganõudvam ja kulukam menetlus.

Elukondliku hoone püstitamine sobitub oma otstarbega ja mahult seda ümbritsevate teiste elukondlike hoonete ning nende abihoonete vahele, mis on samaväärne piirkonna tänase hoonestuslaadiga. Lubatud ehitismahu ja hoone asukoha määramisel on lähtutud ümberkaudsete hoonete mahust ning paigutusest. Samuti on kavandatud tegevus kooskõlas Saue valla kehtiva üldplaneeringuga, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimustega ega ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena. Saue vallalehe „Saue Valdur“ 2023. aasta augustikuu numbris 15 (135) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 25. august 2023. Kavandatava tegevusega seondult on potentsiaalselt puudutatud piirinaabritele saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 25. august 2023. Piirinaabreid (Erika AÜ 30, Maidlamäni AÜ 2, Maidlamäni ühismaa ja Viimsi metskond 1) teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Maidla külas Maidlamäni AÜ 1 kinnistul.

Ehitusseadustiku¹ § 26 lg 1, lg 2 punkti 1, lg 3 punktide 1-3, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1, Planeerimisseaduse § 125 lõike 5, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1 alusel ning arvestades 24. juuli 2023. a projekteerimistingimuste taotlust nr 2311002/06289, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Maidla külas Maidlamäni AÜ 1 kinnistul (katastritunnus: 72706:005:0010, elamumaa 100%) elukondliku hoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad ... 2028.
3. Korralduse peale võib esitada 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest 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)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: elukondliku hoone püstitamine

Projekteerimistingimuste andja:

Asutus: Saue Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 77000430

Ametniku nimi (koostaja): Kaie Tobreluts

Ametniku ametinimetuse: vallaarhitekt

Kontaktandmed: e-post kaie.tobreluts@sauevald.ee

Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel

Number: 2311002/06289

Kuupäev: 24.07.2023

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Maidlamäni AÜ 1 kinnistu (katastritunnus: 72706:005:0010; 859 m², elamumaa 100%).

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul aiamaja (121306919).

1. Arhitektuursed nõuded:

- 1.1. koostada hoone ehitusprojekt vähemalt eelprojekti staadiumis, arvestades piirkonnale iseloomulikku hoonestuslaadi ning arvestada keskkonna-, tuletõrje- ja tervisekaitse normide ning tingimustega; projekteerida vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele, ehitusnormidele ja standarditele;
- 1.2. kasutamise otstarve: elukondlik hoone (11101 üksikelamu, 11103 aiamaja, suvila);
- 1.3. asukoht: hoone kaugus kinnistu piirist vähemalt 4 m, sissesõiduteepoolsest küljest (Maidlamäni ühismaa) vähemalt 6 m;
- 1.4. krundi lubatud suurim ehitisealune pind: 215 m²;
- 1.5. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: 8,5 m;
- 1.6. maksimaalne maapealne korruselisus: 2 (1 + katusekorrus);
- 1.7. katusetüüp: põhimahul viilkatus;
- 1.8. katusekalle: 0°... 45°. Kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5°) katusekallete erinevusi. Harjajoone suund põhimahul peab olema paralleelselt või risti ümberkaudsete hoonete harjajoone suunaga;
- 1.9. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone, tehismaterjalide kasutamine keelatud. Vältida plast-, metall- ja rustikaalseid suuremõdulisi kivivoodreid. Tiheasustusega alal on keelatud ümar- ja ristseotisega freeskantpalk. Värvitoonide ja materjalide valikul lähtuda lähiümbruse koloriidist.

2. **Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3. Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.

3. Tehnovõrgud:

- 3.1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele (AS Kovek);
- 3.2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
- 3.3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;

3.4. juurdepääs kinnistule lahendada avalikult kasutatavalt teelt.

4. Haljastus ja heakord:

- 4.1. asendiplaanil näidata kogu kinnistu haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Säilitada selle olemasolul maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Ehitustööde tsooni jäävate puude kaitseks rakendada abinõud puude vigastamise vältimiseks (lähtuda Saue valla kaevetööde eeskirjast);
- 4.2. näidata autode parkimine omal kinnistul, minimaalselt 2 kohta;
- 4.3. näidata koht prügikastile või konteinerile. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tagada prügiauto juurdepääs prügikonteinerile (maksimaalse tagurdamispikkusega 25m);
- 4.4. ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast;
- 4.5. kinnistu piirdeaia rajamisel sobitada see naaberkinnistute piiretega nii materjalis kui kõrguses. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,5 m.

5. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:

- 5.1. ehitusloakohustuslike abihoonete püstitamine ei ole lubatud;
- 5.2. hoone kavandamisel kinnistu piirile lähemale kui 4 m, esitada ehitusloa taotluse juurde naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek. Järgida tuleohutuse kuvasid naaberkinnistu hoonetega (8 m), vajadusel piirata tule levikut ehituslike abinõudega.

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;
- 6.2. projekt peab sisaldama lisasid, mis sisaldavad projekteerimistingimusi, vajalikke kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi;
- 6.3. üksikelamu projekti koosseisus esitada energiamärgis vastavalt kehtivatele hoone energiatõhususe miinimumnõuetele;
- 6.4. 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;
- 6.5. ehitusprojekt kooskõlastada:
 - 6.5.1. maaomanikuga / projekti tellijaga;
 - 6.5.2. vajadusel tehnovõrkude valdajatega (vt pt 3);
- 6.6. ehitusloa taotlemiseks tuleb ehitusloa taotlus ja nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt esitada Saue Vallavalitsusele läbi ehitisregistri <https://www.ehr.ee>.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär