Saue linn Eelnõu

**Projekteerimistingimuste andmine Tabara külas Vahtramäe kinnistul**

Taotleja soovib olemasoleval ajaloolisel õuealal lammutada tugevalt amortiseerunud laut-küüni ja rajada valdavalt samasse asukohta uue elukondliku hoone. 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 üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses. Kinnistule ulatub 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla tee teekaitsevöönd 50m teekatte servast mõõdetuna. Kinnistu jääb miljööväärtusliku maastiku alale ning suure väärtusliku haritava maamassiivi koosseisu. Lisaks jääb kompaktselt ja selgelt eristuv olemasolev ajalooline õueala ja suur osa kinnistust planeeritava või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetava riigitee koridori. Saue valla üldplaneeringust tulenevad muud piirangud puuduvad. Juurdepääs kinnistule toimub nimetatud riigiteelt. Kinnistul paiknev õueala on hoonestatud. Varem kinnistul paiknenud üksikelamu hävis hiljuti tules ja varemed on väljastatud lammutusloa alusel tänaseks likvideeritud. Kavandatav tegevus 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.

Transpordiametile kui piirinaabrile saadeti käesolev projekteerimistingimuste eelnõu 03.02.2025 tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks vastamise tähtajaga 13.02.2025. Ametit teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Kustja külas Vahtramäe kinnistul.

Kuivõrd kavandatav tegevus toimub ajaloolisel väljakujunenud õuealal ümbritsetuna haritavate väärtuslike põllumassiividega kinnistutega, kus õuealad puuduvad, otsustas Saue Vallavalitsus piirinaabreid (kinnistud Kalju, Vaindlupõllu, Kurise ja Nõmmepere) 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 28.01.2025 projekteerimistingimuste taotlust nr 2511002/00898, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Tabara küla Vahtramäe kinnistul (katastritunnus: 51802:002:0374, 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: 2511002/00898

Kuupäev: 28.01.2025

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Vahtramäe kinnistu (katastritunnus: 51802:002:0374; 54056.0m², maatulundusmaa 100%). Kinnistul paikneb kolm väiksemat abihoonet, laut-küün ja puurkaev.

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 5 abihoonet;
   4. asukoht: olemasolev õueala;
   5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 300 m2, abihoonetel kokku 300 m2;
   6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 9 m, abihoonetel 6 m;
   7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: elukondlik hoone kuni 2 (soovitavalt 1 + katusekorrus), abihooned 1 korrus;
   8. katusetüüp: määramata;
   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 30 cm;
   11. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone. Eelistatud on puit. Tuleb vältida imiteerivaid materjale. Arvestades, et ajalooline õueala jääb miljööväärtuslikule alale (vt. Saue valla üldplaneeringu põhijoonis), tuleb hoonete arhitektuurses käsitluses järgida traditsioonilisemat loodusesse sobituvat hoonestuslaadi. Värvitoonide ja materjalide valikul 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 olemasoleva puurkaevu baasil. Projekti lisades esitada puurkaevu passi koopia. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab olema tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Majandusveed tuleb juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse /omapuhastisse. Omapuhasti peab jääma puurkaevust vähemalt 60m kaugusele;
   2. elektrivarustus lahendada (vajadusel) vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
   3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele;
   4. juurdepääs on olemasolev.
4. **Haljastus ja heakord:**
   1. asendiplaanil näidata õueala haljastuse ja heakorrastuse lahendus koos riigiteelt olemasoleva juurdepääsuteega. 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 (soovitavalt vaid ümber õueala) sobitada see hoonete arhitektuuriga. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,6 m.
5. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:** Puuduvad.
6. **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, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi;
   3. üksikselamu projekti koosseisus esitada energiamärgis vastavalt kehtivatele hoone energiatõhususe miinimumnõuetele.
   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;
   5. ehitusprojekt kooskõlastada:
      1. maaomanikuga / projekti tellijaga;
      2. vajadusel tehnovõrkude valdajatega (vt pt 3).
   6. 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