Saue linn Eelnõu

**Projekteerimistingimuste andmine Maidla külas Orava tee 1 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 miljööväärtuslikul maastikul miljööväärtuslikul külaalal, piirnedes loode-põhjakaarest 11244 Kiisa-Maidla riigiteega, millest tulenevalt ulatub kinnistule ehituskeeluvöönd 30m teekatendi servast mõõdetuna. Kaugemas perspektiivis on riigitee äärde markeeritud kergliiklustee rajamise võimalus, mis võib hiljem kas tuua selleks maade eraldamise vajaduse KAHOS-programmi alusel sõltuvalt mis teepoolele kergliiklustee rajatakse. Saue valla üldplaneeringust tulenevad muud piirangud puuduvad. Juurdepääs kinnistule on tagatud munitsipaalomandis olevalt Orava teelt. Varem kehtinud Saue Vallavalitsuse 20. mai 2008. aasta korraldusega nr 331 kehetestatud Saue vallas Maidla külas Mäealuse maaüksuse detailplaneering on tunnistatud osaliselt kehtetuks Orava tee 1 kinnistu osas Saue Vallavolikogu30. jaanuari 2025. aasta otsusega nr 4.

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.

Kavandatava tegevusega seonduvalt on Transpordiametile ja potentsiaalselt puudutatud piirinaabrile 06.02.2025 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 16.02.2025. Piirinaabrit (Orava tee 3) teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Maidla külas Orava tee 1 kinnistul.

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 Vallavolikogu 30. jaanuari 2025. aasta otsuse nr 4 „Saue Vallavalitsuse 20. mai 2008. aasta korraldusega nr 331 kehtestatud Maidla küla Mäealuse maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Orava tee 1 katastriüksuse osas“ ning arvestades 15.04.2024 projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/03042 ehitisregistris, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Maidla küla Orava tee 31 kinnistul (katastritunnus: 72601:001:0460, elamumaa 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 ... veebruari 2025

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: 2411002/03042

Kuupäev: 15.04.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Orava tee 1 kinnistu (katastritunnus: 72601:001:0460; 14125,0m², elamumaa 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 maa-alal: 1 elukondlik hoone ja 3 abihoonet;
	4. asukoht: Hooned (õueala) paigutada vaid skeemil näidatud alas (skeem lisatud);
	5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 300 m2, abihoonetel kokku 180 m2;
	6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 9 m, abihoonetel 6 m;
	7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: kuni 2 (soovitavalt 1 + katusekorrus);
	8. katusetüüp: määramata;
	9. katusekalle: 0⁰… 45⁰, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5⁰) katusekallete erinevusi;
	10. soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast: 50 cm. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vahetu hooneümbruse ja sissesõidutee planeerimine kuni 30 cm;
	11. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone. Arvestades, et rajatav õueala jääb miljööväärtuslikule maastiku- ja külaalale (vt. Saue valla üldplaneeringu põhijoonis), tuleb hoonete arhitektuurses käsitluses järgida traditsioonilisemat loodusesse sobituvat hoonestuslaadi ja/või lähinaabrite väljakujunenud hoonestuslaadi. Värvitoonide ja materjalide valikul lähtuda võimalusel 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. Majandusveed tuleb juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse /omapuhastisse. Omapuhasti võib paikneda väljaspool õueala, kuid kinnistu piiridele mitte lähemal kui 20m ning puurkaevule mitte lähemal kui 60m;
	2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
	3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja teemaale;
	4. juurdepääs kinnistule lahendada Orava teelt.
4. **Haljastus ja heakord:**
	1. asendiplaanil näidata õueala 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 või näha ette vajalik ümberpööramisplats omal kinnistul);
	4. ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast;
	5. kinnistule piirdeaia rajamisel (vajadusel ümber õueala) sobitada see hoonete arhitektuuriga. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,5m.
5. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:**

5.1 Igakordne kinnistuomanik võtab teadmiseks kinnistule piirdeaia rajamise kavandamisel, et Saue valla üldplaneeringus on kaugemas perspektiivis riigitee äärde markeeritud kergliiklustee rajamise võimalus, mis võib hiljem kaasa tuua selleks vajalike maaribade väljalõikamise ja võõrandamise vajaduse paralleelselt riigiteega sõltuvalt mis teepoolele kergliiklustee rajatakse.

1. **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