Saue linn Eelnõu

**Projekteerimistingimuste andmine Püha küla Pere-Kaarle 5 kinnistu detailplaneeringu täpsustamiseks**

Taotleja soovib täpsustada Püha küla Pere-Kaarle 5 kinnistu detailplaneeringus määratud ehituslikke hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta ja tingimusi Pere tee 1 (72701:002:1251) kinnistu osas.

Püha küla Pere-Kaarle 5 kinnistu detailplaneering (edaspidi planeering) on kehtestatud Saue Vallavolikogu 10. oktoobri 2005. aasta otsusega nr 093. Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 punkti 1 ja 2 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi olulisi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

EhS § 27 lg 4 p 1 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või
olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud. EhS § 27 lg 4 p 4 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või
olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. EhS § 27 lg 4 p 5 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.

Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on veevarustusallikaks kinnistul Pere tee 22 välja ehitatud puurkaev-pumbamaja koos tänavavõrgustikuga. Taotleja soovib puurkaevu rajada enda (Pere tee 1) kinnistule märkides, et väljaehitatud puurkaev-pumpla võimsus ei vasta tegelikule veetarbimise vajadusele ja mistahes uue kinnistu liitumine süsteemiga tekitab täiendava veevajaduse defitsiidi. Sellest tulenevalt on soov rajada oma kinnistule eraldiseisev puurkaev hooldusalaga r10m.

Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on planeeringualal kinnistul Pere tee 22 välja ehitatud kogu planeeringualale ühine reovee kogumismahuti mahtuvusega 50m³ isevoolse torustikuga. Taotleja soovib rajada enda kinnistule (Pere tee 1) kinnise reovee kogumismahuti märkides, et olemasolev planeeringuala reovee kogumismahuti maht ei ole reaalses toimimises piisav ning esineb sagedasi mahuti ületäitumisi, kus mistahes uue kinnistu liitumine süsteemiga tekitab mahutile täiendava ülekoormuse. Sellest tulenevalt on soov rajada oma kinnistule eraldiseisev kinnine reovee kogumismahuti mahtuvusega minimaalselt 9m³ selle regulaarse tühjendamisega ja väljaveoga lähimasse purgimispunkti.

Detailplaneeringus on märgitud 11192 Püha-Alliku tee kaitsevööndiks 50m. Ehitusseadustiku¹ (jõustunud 01.07.2015) § 71 lõike 2 kohaselt on tugi- ja kõrvalmaanteede kaitsevööndi laius tee mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30m, mis võimaldab detailplaneeringus lubatud varem kehtinud kaitsevööndilt 50m vähendada kaitsevööndini 30 meetrit. Hoonestusõigus on kinnistutel Pere tee 1 ja Pere tee 4 lubatud 20m kinnistu planeeritud ühisest piirist Kurvi teega (11192 Püha-Alliku tee).

Vallavalitsus leiab, et taotleja argumendid on põhjendatud ning nõustub detailplaneeringu täpsustamisega kasutamise otstarbe, arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimuste ning maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimaliku asukohta osas.

Projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena. Saue vallalehe „Saue Valdur“ 2024. aasta septembrikuu numbris 15 (159) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 19. september 2024. Kavandatava tegevusega seonduvalt on Transpordiametile ja potentsiaalselt puudutatud isikutele kogu planeringualal (Pere tee 4, 5, 7, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ja 22, kinnistu Allikametsa) saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 19. september 2024. Isikuid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega.

Ehitusseadustiku¹ § 27 lg 1 punkti 1 ja 2, lg 4 punkti 1, 4 ja 5, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1, § 71 lõike 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1 alusel ning arvestades huvitatud isiku 25. juuni 2024. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/05154, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Püha küla Pere-Kaarle 5 kinnistu detailplaneeringu täpsustamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad kuni ...
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**: detailplaneeringu täpsustamine

**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 olemasolul

Number: 2411002/05154

Kuupäev: 25.06.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Pere tee 1 kinnistu (katastritunnus: 72701:002:1251; 3775 m², ärimaa 100%)

Pere tee 4 kinnistu (katastritunnus: 72701:002:1249; 4665 m², ärimaa 100%)

1. **Projekteerimistingimuste sisu:**
	1. Lubada äri-büroohoone ehitusõigusega kruntidel rajada oma tarbeks puurkaev enda kinnistule;
	2. Lubada äri-büroohoone ehitusõigusega kruntidel rajada oma tarbeks sertifitseeritud kinnine kogumismahuti min suurusega 9m³ enda kinnistule;
	3. Lubada suurendada hoonestusala (kuni 10%) kehtiva teekaitsevööndini 30m äärmise sõiduraja servast.
	4. Koostatavad projektid peavad vastama muudele kehtestatud detailplaneeringus toodud tingimustele.

(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk Kirsti Saar

vallavanem vallasekretär