Saue linn Eelnõu

**Projekteerimistingimuste andmine Kustja külas Metsaääre 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 on hoonestamata.

Kinnistu paikneb Saue valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses, olles piiratud loodekaarest tänaseks tugimaanteeks jäänud 4 Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelõiguga, põhjakaarest kahe õuealadega kinnstutega, idakaarest väikeses kontaktis realiseerimata jäänud detailplaneeringualaga ning lõuna- ja edelakaarest väärtuslike haritavate maadega. Ainsaks piiranguks kinnistule on riigimaantee teekaitsevöönd 50m. Arvestades tänast maantee staatust, kus liiklusvoog on juhitud uuele teetrassile, on müraprobleem drastiliselt vähenenud ja ei ole enam aktuaalne, kuid siiski tuleb arvestada vastavalt tuulte suunast võimaliku kõrgema episoodilise müranivooga, mis võib kinnistule kanduda ka tänase maantee peatrassilt. Leevendav mõju on olemasoleval tihedal kõrghaljastuse viirul, mis moodustab ka visuaalse kardina loodava õueala ja maanteede vahele. Juurdepääs kinnistule on tagatud eelpool kirjeldatud 4 Tallinn-Pärnu-Ikla riigitee kõrvalharult (11430 Kustja-Kernu tee). Juurdepääsu tee rajamiseks on Transpordiamet väljastanud oma kirjaga 22.08.2024 nr 7.1-1/24/13268-3 tingimused „Riigitee 11430 ja Metsaääre kinnistu juurdepääsutee ristumiskoha ehitamise nõuded“.

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 puudutatud piirinaabritele 02.10.2024 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 12.10.2024. Piirinaabreid (Uuetamme, Teeääre ja Jürimäe) teavitati, et kui ta ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Kustja külas Metsaääre kinnistul.

Kuivõrd kavandatav tegevus ei oma piiriülest mõju ning kavandatav õueala jääb kinnistutele Kadaka vkt 2 ja Kadaka vkt 3 planeeritud õuealadest ca 180m kaugusele, kus puudub ka otsene silmside, nimetatud kinnistuid 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, Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 11.09.2024 aasta koosoleku protokolli nr 9 punkti 5 ning arvestades 26.08.2024 projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/06487, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Kustja küla Metsaääre kinnistul (katastritunnus: 29701:006:0579, 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: 2411002/06487

Kuupäev: 26.08.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Metsaääre kinnistu (katastritunnus: 29701:006:0579; 2,41ha, maatulundusmaa 100%). Kinnistu on ehitisregistri andmetel 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 moodustataval kinnistu maa-alal: 1 elukondlik hoone ja 3 abihoonet;
   4. asukoht: aktiivne õueala paigutada soovitavalt skeemil näidatud ligikaudsel õuealal suurusega ca 2500m²(skeem lisatud). Mistahes hooned või rajatised ei või paikneda kinnistu piiridele soovitavalt lähemal kui 10m (hajaasustus);
   5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 300 m2, abihoonetel kokku 300 m2;
   6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 9 m, abihoonel 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: 40 cm. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vajadusel juurdepääsutee ja vahetu hooneümbruse planeerimine kuni 40 cm;
   11. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone, arhitektuurne käsitlus on vaba. Värvitoonide ja materjalide valikul lähtuda lähiümbruse koloriidist.
2. **Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3 Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.

**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;
  2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
  3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja teemaale;
  4. juurdepääs kinnistule lahendada 11430 Kustja-Kernu teelt vastavuses Transpordiameti 22.08.2024. aasta kirjas nr 7.1-1/24/13268-3 toodud tingimustele. Projekti koostamisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigiteede liiklusest põhjustatud häiringute ulatus tuleb projekti koostamisel hinnata ning võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04. märtsi 2002. aasta määruses nr 42 esitatud müra normtaseme tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ja Saue Vallavalitsus on huvitatud isikut teavitanud teeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi riigitee põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal.

1. **Haljastus ja heakord:**
   1. asendiplaanil näidata õueala haljastuse ja heakorrastuse lahendus koos riigiteelt rajatava 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. kinnistu piirdeaia rajamisel (soovitavalt ümber õueala) sobitada see hoonete arhitektuuriga. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,6 m.
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, 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