EELNÕU

Saue linn ... nr

**Projekteerimistingimuste määramine Ääsmäe külas Hageri tee 8 kinnistul**

Taotleja soovib rajada kinnistutele üksikelamu. Kinnistu paikneb Saue valla ÜP kohaselt tiheasumis, kus on kohustuslik detailplaneeringu koostamine. Lähimad ÜVK trassidega liitumispuntid paiknevad Aasamäe tänav L1 ja Aasamäe tn L2 ristumiskohas, jäädes Hageri tee 8 kinnistu mahasõiduni ca 650 m kaugusele. Kinnistu sihtotstarve on ärimaa, mis on ainus antud lähipiirkonnas, kus prevaleerib väikeelamute elamumaa sihtotstarve. Ala juhtotstarbeks on üldplaneeringu kohaselt määratud väikeelamute maa ning pigem varasema jäänukina Hageri tee 8 osas ärimaa juhtotstarve hajasustuses. Kinnistul paikneb ehitisregistri andmetel abihoone suurusega 286,7 m², mis on toiminud väljapoole teenust pakkuva teenidushoonena.

Üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud maakasutuse juhtotstarbe põhimõtte tõlgendamisel tuleb lähtuda autorite kavatsusest ja selle vastuvõtmise eesmärgist, mis tähendab, et üldplaneeringut tuleb tõlgendada teleoloogiliselt. Seetõttu saab tiheasumis määratud juhtotstarbe tõlgendamisel lähtuda seletuskirja punktist 4.4 (Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal), kus uue hoonestuse rajamisel arvestatakse põhimõtetega, et üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast ning samuti, et juhtotstarbe ala ei vaadata ainult ühe kinnistu põhiselt. Seda toetab ka Riigikohtu halduskolleegiumi kohtuotsuse nr 3-3-1-31-16 punktis 16 sõnastatu, kus on leitud, et üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbe, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad (kehtiva PlanS § 6 p 9, § 75 lg 1 p 18, PlanS v.r § 8 lg 3 p 3 ja lg 31). Üldplaneeringu-järgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav (kehtiva PlanS § 75 lg 4, PlanS v.r § 8 lg 31) ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Planeeringu põhilahenduseks on planeeringu oluline osa, mis tagab planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise (Riigikohtu halduskolleegiumi 12. märtsi 2015. a otsus haldusasjas nr 3-3-1-71-14, p 11).

Vallavalitsus leiab, et antud maaüksuse jätkuvalt ärimaana kasutamine pole ühiskonnas antud asukohas otstarbekas ning antud kinnistut on põhjendatud kasutada pigem üksikelamu ehitamiseks, kus olemasolev abihoone võib jätkuvalt olla väikettevõtlusega tegelev hoone. Samuti toetab seda üldplaneeringu lahendus, kus üldplaneeringu kohaselt on tegemist laiemas ulatuses väikeelamumaa juhtotstarbega alaga.

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 otstarbelt 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 omavalitusele 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 lihtsamat 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.

Rajatav üksikelamu sobitub oma otstarbelt ja mahult seda ümbritsevate teiste analoogsete elukondlike hoonete ning nende abihoonete vahele, mis on samaväärne piirkonna tänase hoonestuslaadiga. Lubatud ehitusmahu määramisel on lähtutud ümberkaudsete hoonete mahtudest ning paigutusest. Samuti on kavandatav tegevus kooskõlas Saue valla kehtiva üldplaneeringuga, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimustega ega ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kavandatav tegevus ei oma piiriülest mõju.

Projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena. Saue vallalehe „Saue Valdur“ 2024. aasta maikuu numbris 9 (153) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 7. juuni 2024. Kavandatava tegevusega seonduvalt saadeti Transpordiametile ja piirinaabrile kui potentsiaalselt puudutatud isikutele 28. mail 2024 käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuste avaldamiseks. Piirinaabreid (Hageri tee 6, Hageri tee 10, Salutaguse ja Aasa) teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 7. juuniks 2024, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste määramisega Ääsmäe külas Hageri tee 8 kinnistul.

Ehitusseadustiku1 § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 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 maaomaniku 09.04.2024. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/03098, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Määrata projekteerimistingimused Ääsmäe külas Hageri tee 8 kinnistul (katastritunnus: 72701:001:1129, ärimaa 100%) elukondliku hoone 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)

Andres Laisk (allkirjastatud digitaalselt)

vallavanem Kirsti Saar

 vallasekretär

Lisa

Saue Vallavalitsuse ...

 korraldusele nr

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus:** elukondliku hoone 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 kohustusega alal

Number: 2411002/03098

Kuupäev: 09.04.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Hageri tee 8 kinnistu (katastritunnus: 72701:001:1129; 4884 m², ärimaa 100%).

Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul abihoone 286,7 m².

**1. Arhitektuursed nõuded:**

1.1 koostada elukondliku hoone ehitusprojekt vähemalt eelprojekti staadiumis, arvestades piirkonnale iseloomulikku hoonestuslaadi ning arvestama keskkonna-, tuletõrje- ja tervisekaitsenormide ning tingimustega, projekteerida vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele, ehitusnormidele ja standarditele;

1.2 kasutamise otstarve: elukondlik hoone (11101 üksikelamu) ja abihoone (12744 elamu, kooli vms abihoone; 12339 muu teenindushoone);

1.3 asukoht: Hooneid ei või paigutada kinnistu kirdepiirile lähemale kui 30m (riigitee kaitsevöönd), teistele piiridele lähemale kui 5m;

1.4 hoonete lubatud suurim ehitisealune pind kokku kuni 600 m2, millest abihooned 350m²;

1.5 eluhoone maksimaalne kõrgus maapinnast: 9 m;

1.6 eluhoone maksimaalne maapealne korruselisus: 2;

1.7 katusetüüp: määramata;

1.8 katusekalle: 0⁰… 45⁰, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5⁰) katusekallete erinevusi;

1.9 soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast: kuni 40 cm. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vahetu hooneümbruse planeerimine kuni 30 cm;

1.10 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. Kirjeldada tuletõrjevee lahendus.

**3. Tehnovõrgud:**

3.1. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada kuni ÜVK tehnotrasside väljaehitamiseni liitmispunktidega kinnistu Hageri tee 8 kinnistu piirini lokaalsete võrkude baasil. Veevarustus lahendada olemasoleva puurkaevu baasil. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab soovitavalt olema tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Majandusveed tuleb juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse või omapuhastisse juhul kui on täidetud järgmised nõuded: omapuhasti koos immutusväljakuga ei või paikneda teekaitsevööndis 30m ja kinnistu piiridele mitte lähemal kui 10m ning puurkaevule mitte lähemal kui 60m;

3.2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;

3.3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja riigiteele;

3.4. juurdepääs moodustatavatele katastriüksustele lahendada 11247 Ääsmäe-Hageri teelt olemasolevalt mahasõidult. Asendiplaanile kanda nõuetekohane nähtavuskolmnurk. 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. Projekti koostamisel tuleb arvestada Transpordiameti ... 2024 kirjas nr ... toodud nõuetega (kiri lisatud).

**4. Haljastus ja heakord:**

4.1. asendiplaanil näidata kogu kinnistu haljastuse ja heakorrastuse lahendus koos vahetu juurdepääsuga. Säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ning lisada võimalusel täiendavat kõrg- ja madalhaljastust. Vajadusel ehitusprojektis käsitleda ehitustööaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid. Ehitustööde tsooni jäävate puude kaitseks rakendada abinõud puude vigastamise vältimiseks (lähtuda Saue valla kaevetööde eeskirjast);

4.2. näidata autode parkimine omal kinnistul, minimaalselt 3 kohta elamule ja ca 6 kohta jätkuva ettevõtluse korral;

4.3. näidata koht prügikastile või konteinerile. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tagada prügiauto juurdepääs prügikonteinerile (maksimaalse tagurdamispikkusega 25m või vajalik ümberpööramise plats omal kinnistul);

4.4. ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast;

4.5. piirdeaia rajamisel kinnistule sobitada see hoonete arhitektuuriga ja sbivusel naaberkinnistute piiretega. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,6 m.

**5. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:**

5.1 täiendvaid ehitusloakohustuslikke (ehitisealune pind üle 60 m2 ja/või kõrgus üle 5 m) abihooneid püstitada ei ole lubatud. Kinnistul võib kokku paikneda kuni kolm abihoonet;

5.2 Peale ehitusloa väljastamist määratakse kinnistu sihtotstarbeks 50% elamumaa sihtotstarve ning ärimaa sihtotstarve 50%.

5.3 ÜVK tehnotrasside väljaehitamise korral liitumispunktidega kinnistu piiril on nendega liitumine kohustuslik igakordse kinnistuomaniku vahenditest vastavalt 28.11.2022 sõlmitud ÜVK liitumislepingule Saue Vallavalitsusega nr 12-2.15/63/2022.

5.4 Igakordne kinnistuomanik võtab teadmiseks, et mistahes kinnistul viljeleva ettevõtluse korral ei tohi kaasneda müra, lõhnade jms ilmingute piiriülest mõju naaberkinnistute suhtes.

**6.** **Projekti koosseis, vormistamine, kooskõlastamine ja esitamine:**

6.1 ehitusrojekti(de) 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, kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi ja/või olemasolevaid liitumislepinguid.

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 vajalike tehnovõrkude valdajatega (vt pt.4).

6.6 ehitusloa taotlemiseks tuleb ehitusloa taotlus ja nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt esitada Saue Vallavalitsusele läbi ehitisregistri https://www.ehr.ee.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk (allkirjastatud digitaalselt)

vallavanem Kirsti Saar

 vallasekretär