



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

EELNÕU
... 2025 nr

Projekteerimistingimuste andmine Lehetu külas Vanaveski kinnistul

Taotleja soovib jagada Vanaveski (51801:002:0121) kinnistu kaheks ning tekkivale väiksemale 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.

Vanaveski kinnistu on 306189.0 m² suurune ja 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Üldplaneeringu alusel asub kinnistu hajaasustuses, suur osa kinnistust on rohevõrgustikus. Kinnistut läbib vooluveekogu - Turba peakraav (sellest tulenevad veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd, eesvoolu kaitsevöönd), kinnistu kagunurk on maaparandussüsteemi alal. Kinnistu loodeosas ulatub Ellamaa maardla ala. Kinnistul paikneb elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliin alla 1 kV). Kinnistu soovitakse jagada vastavalt esitatud skeemile (lisa 2). Õueala on taotletud väljapoole rohevõrgustikku ning üldplaneeringust tulenevatest piirangutest vabale alale (lisa 2).

Vanaveski kinnistu põhjaosas paikneb olemasolev õueala, millel asuvad Ehitisregistri andmetel elamu, saun ja kaev. Juurdepääs olemasolevale Vanaveski õuealale toimub ajaloolise 11179 Ellamaa-Lehetu tee mahasõidu kaudu läbi Kloostri metskond 181 ja Vana-Salu ning Uus-Salu kinnistute. Jagamise teel tekkivale kinnistule nähakse juurdepääs ette sama ajaloolist teed kasutades, taotlejal tuleb seada vastavad juurdepääsuservituudid. Taotleja poolt valitud õueala asukoht vastab hajaasustuse tingimustele, moodustades koos ehitusõigusega Uus-Salu kinnistuga kahese grupi.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Saue valla kehtiva üldplaneeringuga, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimustega ega ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Kavandatava tegevusega seonduvalt on potentsiaalselt puudutatud piirinaabritele saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 22. august 2025. a. Piirinaabreid (Uus-salu ja Vana-salu, Kloostri metskond 181 (volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus)) teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Lehetu külas Vanaveski 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 „Planeerimiseseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1 alusel ning arvestades 09. juuli 2025. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2511002/13107, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Lehetu külas Vanaveski kinnistu (katastritunnus: 51801:002:0121, maatulundusmaa 100%) jagamisel tekkivale kinnistule elukondliku hoone ja seda teenindavate abihoonete ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad ... 2030.
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
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: elukondliku hoone ja seda teenindavate abihoonete püstitamine

Projekteerimistingimuste andja:

Asutus: Saue Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 77000430
Ametniku nimi (koostaja): Kaie Tobreluts
Ametniku ametinimetuse: vallaarhitekt
Kontaktandmed: e-post kaie.tobreluts@sauevald.ee

Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel
Number: 2511002/13107
Kuupäev: 09.07.2025

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Vanaveski kinnistu (katastritunnus: 51801:002:0121; 306189.0 m²; maatulundusmaa 100%).

1. Arhitektuursed nõuded:

- 1.1. koostada hoonete ehitusprojektid vähemalt eelprojekti staadiumis, arvestades piirkonnale iseloomulikku hoonestuslaadi ning arvestada keskkonna-, tuletõrje- ja tervisekaitse normide ning tingimustega; projekteerida vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele, ehitusnormidele ja standarditele;
- 1.2. kasutamise otstarve: elukondlik hoone (11101 üksikelamu), abihooned (12744 elamu, kooli vms abihooned);
- 1.3. hoonete suurim lubatud arv maa-alal: 1 elukondlik hoone, abihoonete arv määramata;
- 1.4. asukoht: lubatud aktiivne õueala suurusega ca 2000m² näha ette lisatud skeemil (lisa 2) näidatud ligikaudses asukohas;
- 1.5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 300 m², abihoonetel kokku 200 m²;
- 1.6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 9 m, abihoonel 6 m;
- 1.7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: 2;
- 1.8. katuse tüüp: vaba, soovitatavalt viilkatus;
- 1.9. katusekalle: vaba; kõrvuti asetsevate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5°) katusekallete erinevusi;
- 1.10. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone, arhitektuurne käsitlus on vaba. Värvitoonide ja materjalide valikul lähtuda lähiümbruse koloriidist.

2. Tulepüsisus: Väikseim tulepüsisuse klass võib olla TP-3. Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.

3. Tehnovõrgud:

- 3.1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalsete võrkude baasil. Veevarustus lahendada rajatava või olemasoleva kaevu baasil. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab olema tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Majandusveed tuleb juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse /biopuhastisse. Biopuhasti koos imbsüsteemiga võib paikneda väljaspool õueala. Tagada nõuetekohased vahekaugused kanalisatsioonisüsteemide ja (puur)kaevude vahel;

- 3.2. elektrivarustus lahendada vajadusel vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
- 3.3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele;
- 3.4. juurdepääs kinnistule olemasolevalt 11179 Ellamaa-Lehetu tee mahasõidult läbi Kloostri metskond 181 (51801:001:0584), Vana-Salu (51801:002:0246) ja Uus-Salu (51801:002:0247) katastriüksuste. Tuleb seada juurdepääsuservituudid kinnistule nr 11597202 (Vana-Salu ja Uus-salu) Vanaveski kinnistu jagamisel tekkivate kinnistute kasuks ja Vanaveski kinnistu jagamisel tekkivale väiksemale kinnistule suurema kinnistu kasuks.

4. Haljastus ja heakord:

- 4.1. asendiplaanil näidata õueala haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Säilitada selle olemasolul maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Vajadusel ehitusprojekti 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;
- 4.3. näidata koht prügikastile või konteinerile. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tagada prügiauto juurdepääs prügikonteinerile (maksimaalse tagurdamispikkusega 25m või näha ette vajalik ümberpööramisplats omal kinnistul);
- 4.4. ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast;
- 4.5. ümber loodava õueala võib vajadusel rajada loodusesse ja hoonete arhitektuuriga sobilik piirdeaed kõrgusega kuni 2 m. Näidata selle asukoht asendiplaanil.

5. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:

- 5.1. kavandada kinnistu Vanaveski jagamine ning teostada selle maakatastrisse kandmiseks vajalikud maamõõdistustoimingud peale projekteerimistingimuste väljastamist ja enne ehitusloa taotlemist skeemil näidatud asukohtades. Moodustatavate kinnistute sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa;
- 5.2. igakordne kinnistu omanik võtab teadmiseks, et kui tema poolt valitud õueala asukoha kaugus elektrivõrguga liitumiseks jääb kaugemale kui 400 m, muutub võrguga liitumise tasu ampripõhiseks;
- 5.3. kavandatavates abihoonetes ei või paikneda eluruume;
- 5.4. ehitusloa väljastamise eelduseks on notariaalsete ligipääsuservituutide olemasolu (vastavalt punktile 3.4).

6. Projekti koosseis, vormistamine, kooskõlastamine ja esitamine:

- 6.1. 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;
- 6.2. projekt peab sisaldama lisasid, mis sisaldavad projekteerimistingimusi, vajalikke kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi;
- 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 19, § 23 ja § 24 lõike 2 punktile 2;
- 6.5. ehitusprojekt kooskõlastada:
 - 6.5.1. maaomanikuga / projekti tellijaga;
 - 6.5.2. vajadusel tehnovõrkude valdajatega (vt pt 3);
- 6.6. ehitusloa taotlemiseks tuleb ehitusloa taotlus ja nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt esitada Saue Vallavalitsusele läbi ehitisregistri <https://www.ehr.ee>.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär