EELNÕU

Saue linn ... nr

**Projekteerimistingimuste määramine Saue linnas Tule tn 43 kinnistul**

Taotleja soovib lammutada kinnistul paiknevad tugevalt amortiseerunud elamu ja selle juurde kuuluva abihoone ning kinnistule rajada teenindus-ärihoone. Kinnistule on väljastatud projekteerimstingimused Saue Vallavalitsuse 17. mai 2023. aasta korraldusega nr 480. Kuivõrd on muutunud oluliselt algne hoone asendiplaan ja hoone eskiis, otsustas Saue Vallavalitsus väljastada uued projekteerimistingimused.

Taotletav tegevus kuulub detailplaneeringu koostamise kohustusega alale või juhtude hulka planeerimisseadus § 125 lõigete 1 tähenduses, kuid arvestades olemasolevat situatsiooni ja lähiala arengusuundi lubab Saue Vallavalitsus planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel kaalutletud otsusena ilma detailplaneeringut koostamata olemasolevate piirkonda domineerivate tootmishoonete vahele jäävale ning kolmest küljest piiratud transpordimaadega (Tallinna ringtee peale-mahasõidu ramp ning Tule tänav kahes küljes) kinnistule teenindus- ärihoone rajamise millega ei kaasne naaberkinnistute suhtes piiriülest mõju ega liiklusvoo märgatavat kasvu.

Kinnistu paikneb Saue valla üldplaneeringu kohaselt küll elamumaa juhtotstarbega alal, kuid samas valdavalt domineeriva äri-tootmismaade piirkonnas, kus vajalikud tehnotrassid on välja ehitatud ning liikluskorraldus organiseeritud. Kavandatav tegevus ei muuda väljakujunenud liikluskorraldust. Kinnistule sisse-/väljasõit toimub tänaselt mahasõidult Tule tänaval. Soovitav hoone maht ja plaanitav tegevus sobitub kinnistule ja välja kujunenud äri-tootmispiirkonda, kus tänane kasutusest maas olev üksikelamu, paiknedes intensiivses liiklussõlmes on ajalooline rudiment ega sobitu enam tänasesse linnapilti. Tule tn 43 ja 45 pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega maa-ala tuleb üldplaneeringu seisukohast vaadelda kui Kadakamarja elamurajooni lahustükki. Nimetatud elamurajoon koosneb enamjaolt elamumaa sihtotstarvetega kinnistutest. Üldplaneeringu seletuskirja 4.4 kohaselt peab määratud maakasutuse juhtotstarve reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast. Lisaks on seletuskirja samas punktis „Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal“ välja toodud põhimõte, kus tiheasumis lisaks elamutele (tänane juhtotstarve olemasolevast elamust tulenevalt) kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa. Seega kavandatav tegevus, arvestades ka objektiivset olukorda ümber kinnistu Tule tn 43 on kooskõlas kehtiva Saue valla üldplaneeringuga, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimustega ega ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena. Saue vallalehe „Saue Valdur“ 2024. aasta aprillikuu numbris 6 (150) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 19. aprill 2024. Kavandatava tegevusega seonduvalt on Transpordiametile ja potentsiaalselt puudutatud piirinaabritele (Tule tn 30, Tule tn 41, Tule tn 45) 4. aprillil 2024 saadetud arvamuse andmiseks käesolev korralduse eelnõu ja kavandatava hoone asendiskeem.

Piirinaabreid teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 19. aprilliks 2024, siis eeldab Saue Vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste määramisega Saue linnas Tule tn 43 kinnistul.

Ehitusseadustiku¹ § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 punktide 1-3, § 27 lõike 4 punkti 4, § 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 ning arvestades maaomaniku 21. märtsi 2024. aasta taotlust nr 2411002/02505 ehitisregistris, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Määrata projekteerimistingimused Saue linnas Tule tn 43 kinnistul (katastritunnus: 72703:001:2010 elamumaa 100%) mitmeotstarbelise ärihoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad ... 2029.
3. Saue Vallavalitsuse 17. mai 2023. aasta korraldus nr 480 „Projekteerimistingimuste määramine Saue linnas Tule tn 43 kinnistul“ on kehtetu.
4. 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.
5. Korraldus jõustub selle teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk (allkirjastatud digitaalselt)

vallavanem Kirsti Saar

vallasekretär

Lisa

Saue Vallavalitsuse ...

korraldusele nr

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus:** teenindus- ja ärihoone

**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 kohustusega alal

Number: 2411002/02505

Kuupäev: 21.03.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Tule tn 43 kinnistu (katastritunnus: 72703:001:2010, 2829 m², elamumaa 100%). Kinnistul paikneb amortiseerunud elamu ja abihoone (kuur).

**1. Arhitektuursed nõuded:**

1.1 Projekteerimisel arvestada keskkonna-, tuletõrje-, inva- ja tervisekaitsenormide ning tingimustega; projekteerida vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele, ehitusnormidele ja standarditele;

1.2 Koostada teenindus- ja ärihoone ehitusprojekt vähemalt eelprojekti mahus kinnistul Tule tn 43;

1.3. kasutamise otstarve: 12311 kaubandushoone, 12319 muu kaubandushoone, 12339 muu teenindushoone, 12529 muu laohoone, 12201 büroohoone;

1.4. lubatud suurim ehitisealune pind: 1050 m2;

1.5. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: 10 m;

1.6. maksimaalne maapealne korruselisus: 2;

1.7. katusetüüp: määramata;

1.6. katusekalle: määramata;

1.7. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone. Arhitektuurne käsitlus on vaba.

1.8. Liikluskorraldus: Oluline on mitte muuta esitatud mahasõidu asukohta ning kergliikustee põhimõttelist lahendust, mis peab funktsioneerima ühiselt kinnistuga Tule tn 45. Lahendada vajalik parkimine omal kinnistul, vertikaalplaneerimine, katendid ja nende sidumine ümbritsevate katenditega. Kinnistust väljapoole jäävat üldist liikluskorraldust ei muudeta. Projekti koostamisel tuleb arvestada Transpordiameti kirjas toodud nõuetega ... (kiri lisatud).

**2. Tulepüsivus:** Vastavalt kehtivatele normatiividele. Projektis anda/kirjeldada tuletõrjevee lahendus.

**3. Tehnovõrgud:**

3.1 Tehnovõrkude valdajatelt taotleda vajalike tehnotrasside projekteerimise tehnilised tingimused. Kõik Tule tänava alt tehnotrasside läbiviigud tuleb teostada suundpuurimisega kinnisel meetodil. Asendiplaanil näidata ära kõik olemasolevad tehnovõrkudega liitumised ja lahendused. Sademevete ärajuhtimiseks taotleda Saue Vallavalitsuselt tehnilised tingimused. Vältida sademevete valgumine naaberkinnistutele.

**4. Haljastus ja heakord:**

4.1 Asendiplaanil näidata krundi haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Võimalusel näha ette ilupõõsaste-puude rajamine.

4.2 Näidata kohad prügikastidele ja/või konteineritele. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus.

4.3 Ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehooldus eeskirjast.

4.4 Vajadusel näha ette (kas kogu kinnistu ulatuses või osaliselt) PVC-kattega keevisvõrk-piire kõrgusega kuni 1,5m.

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

5.1 Enne ehitusloa taotlemist või ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada olemasoleva üksikelamu ja abihoone (kuur) lammutusprojekt ning taotleda Saue Vallavalitsusest koos ehitusloaga või enne seda lammutusluba. Projekti koosseisus peab olema lammutuse kirjeldus, lammutusmahtude tabel ja ehitusjäätmete utiliseerimise nõuded.

5.2 Peale lammutustööde lõpetamist tuleb vallale esitada lammutustööde lõpetamise teatis koos utiliseeritud ehitusjäätmete dokumentidega.

**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, kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi ja/või olemasolevaid liitumislepinguid, samuti geodeetilise mõõdistuse.

6.3 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.

6.4 Ehitusprojekt kooskõlastada:

6.4.1 maaomanikuga / projekti tellijaga;

6.4.2 tehnovõrkude valdajatega (vt pt.3);

6.5 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