Saue linn Eelnõu

**Projekteerimistingimuste andmine Hüüru külas Kopliserva kinnistul**

Taotleja soovib kinnistule püstitada elukondlik 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 paikneb Saue valla ÜP kohaselt hajaasustuses tiheasumi piiril. Kinnistu piirneb kirdest eramaaga (Kopli-Roosi kinnistu), kagukaarest Saare tänavaga ja selle äärse tiheasumiga, edelakaarest Kiviaia tänavaga ning loodekaarest Paldiski mnt-ga (8 Tallinn-Paldiski tee), mille kaitsevöönd on 50m. Välja on ehitatud selle ääres kergliiklustee. Üldplaneeringu kohaselt jääb kinnistu Kopliserva oluliselt muudetava riigitee koridori, mille laiuseks on markeeritud 150m sõidutee servast. Muud üldplaneeringust tulenevad piirangud puuduvad.

Transpordiameti tellimisel on valminud „Riigimantee nr 8 Tallinn-Paldiski km 13,9-16,7 Harku-Hüüru lõigu eelprojekt“ (Selector Projekt OÜ, töö nr P22007, 19.04.2024), millest selgub, et nimetatud maanteelõigu lahendus ei mõjuta territoriaalselt kinnistut Kopliserva. Liikluskorralduslikult suletakse tänane Kiviaia tn mahasõit, Saare tn pikendatakse Aiandi teeni, mis lahendatakse maanteelt peale-mahasõiguga Tallinn suunal. Saare tänav jätkub kogujateega Harku tee/Uus tänava sõlmega, mis tagab juurdepääsu Tallinna poolt tulles Saare tänavale. Sama töö raames on koostatud ka müra modelleerimine (Hendrikso & KO, töö nr 23004746, lk.11 tabel 4.1), mis prognoosib Kopliserva kinnistuga analoogselt Saare tn 2 õuealal aastaks 2030 päevaseks müranivooks 59dB ja öiseks 50dB, mis ületab tavanormid (55dB ja 45dB) ning aastal 2050 paari dB võrra rohkem. Sellest tulenevalt tuleb elamu rajamisel arvestada kas müravalli või -seinaga. Taotleja tellis täiendava liiklusmüra hinnangu konkreetselt Kopliserva kinnistule, kus on välja toodud muldvalli vajadus ning selle soovitavad parameetrid. Muldvalli täpsem asukoht tuleb täiendavalt kooskõlastada Transpordiametiga. Töö koostas Akukon Eesti OÜ, töö nr 250690-1, 08.04.2025. Vastav hinnang on lisatud projekteerimistingimustele.

Transpordiametile tehti päring 03.10.2024 vastava projekti arengusuundade üle millele Transpordiamet vastas meili teel 18.11.2024 selle jätkuvas ja seni muutusteta kehtimises ning nõustus ka valitud õueala asukohaga, mis jääb välja riigitee kaitsevööndist 50m.

Õueala on planeeritud rajada Saare tänava äärde, tinglikult Paldiski mnt poolt vaadates samale joonele Pääsukese tn 2...8 kinnistute piiridega (õuealadega), luues sellega väljakujunenud õuealadega visuaalse pikenduse. Juurdepääs loodavale õuealale toimub Saare tänavalt. Saare tänaval on välja ehitatud ka ÜVK tehnotrassid ning vastavad Saue valla üldplaneeringust tulenevalt hajaasustuse tingimustele on nendega liitumine kohustuslik. 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 21.05.2025 saadetud Transpordiametile ja lähimatele piirinaabritele Saare tänava ääres käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 31.05.2025. Piirinaabreid (Saare tänav 2, 4, 6 ja 8 ) teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Hüüru külas Kopliserva 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 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1 alusel, Saue Vallavalitsuse istungi 21.05.2025 aasta protokolli nr 20 pt 6 ning arvestades 24.09.2024 projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/07316, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Hüüru küla Kopliserva kinnistul (katastritunnus: 72701:001:0081, 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: 2411002/07316

Kuupäev: 24.09.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Kopliserva kinnistu (katastritunnus: 72701:001:0081; 11710,0m², maatulundusmaa 100%). Kinnistu on 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 kinnistul: 1 elukondlik hoone ja 3 abihoonet;
   4. asukoht: lubatud õueala suurusega ca 2000m² on skeemil näidatud ligikaudses asukohas (skeem lisatud);
   5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 300 m2, abihoonetel kokku 200 m2;
   6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 9 m, abihoonel 6 m;
   7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: kuni 2 maapealset korrust;
   8. katusetüüp: vaba, soovitavalt järgida lähimaid elamuid ;
   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, eelistatud on puit. Tuleb vältida imiteerivaid materjale. Arhitektuurne käsitlus on vaba. Värvitoonide ja materjalide valikul võimalusel lähtuda lähiümbruse koloriidist.
2. **Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3 Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.
3. **Tehnovõrgud:**
   1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele. ÜVK trassidega liitumine on kohustuslik;
   2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
   3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja teemaale;
   4. juurdepääs kinnistutele lahendada Saare tänavalt. Mahasõidu projekt kooskõlastada eelnevalt valla teedespetseialistiga. 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 näidata asendiplaanil kavandatud leevendusmeetmed (müratõkke muldvall). 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.
4. **Haljastus ja heakord:**
   1. asendiplaanil näidata õueala haljastuse ja heakorrastuse lahendus koos mahasõiduga kinnistule. 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. piirdeaia rajamisel (soovitavalt vaid ümber õueala) sobitada see hoonete arhitektuuriga. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,6 m.
5. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:** Puuduvad.

**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;

* 1. projekt peab sisaldama lisasid, mis sisaldavad projekteerimistingimusi, vajalikke kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi;
  2. üksikselamu projekti koosseisus esitada energiamärgis vastavalt kehtivatele hoone energiatõhususe miinimumnõuetele.
  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;
  4. ehitusprojekt kooskõlastada:
     1. maaomanikuga / projekti tellijaga;
     2. vajadusel tehnovõrkude valdajatega (vt pt 3).
  5. 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