Saue linn Eelnõu

**Projekteerimistingimuste andmine Kivitammi külas Uustalu kinnistul**

Taotleja soovib kinnistu jagamisel tekkivale kahele 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. Tänasel kinnistul paikneb üks õueala.

Kinnistu paikneb Saue valla ÜP kohaselt hajaasustuses. Kinnistut piirab põhjakaarest 11165 Viruküla-Riisipere tee, mille kaitsevöönd on 30m. Kinnistut läbib diagonaalselt selle loodepoolsemal osal 330kV elektri kõrgepinge õhuliin kaitsevööndi laiusega 40m + 40m. Kinnistu kagutipule ulatub vähesel määral Munalaskme oja ehituskeeluvöönd laiusega ojast 50m. Kinnistu jääb ca 2/3 osas selle loodepoolses osas miljööväärtuslikule maastikualale. Muud üldplaneeringust tulenevad piirangud puuduvad. Riigitee äärde planeeritud perspektiivne kergliiklustee paikneb Uustalu kinnistu suhtes teisel pool teed.

Moodustatavad kaks ehitusõigusega kinnistut, suurustega ca 2ha soovitakse välja lõigata kinnistut läbiva elektri kõrgepingeliini kaitsevööndi piirist lõuna-kagupoolsele raadatud metsamaa osale, kus loodav ülemine põhjapoolne kinnistu jääb osaliselt koos õuealaga miljööväärtulikule maastikualale. Soovitud õueala paigutus ei riku miljööväärtuslikku maastikku, jäädes tänase kinnistul oleva ja taastuva kõrghaljastuse varju ning jääb lähimast miljööväärtuslikul maastikul paiknevast õuealast (omal kinnistul) ca 160m kaugusele, millega ei kaasne visuaalset nähtavust ega maastiku tükeldumist. Loodavale lõunapoolsele alale jääb selle kaguservas Munalaskme oja ehituskeeluvöönd, kuid planeeritavat õueala see ei mõjuta. Tekib õuealade kahene paar. Juurdepääs õuealadele tagatakse riigiteelt olemasoleva mahasõidu kaudu läbi kinnistu Uuetoa olemasoleva õueala idaservast servituutide seadmisega.

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 piirinaabritele 28.08.2024 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 07.09.2024. Piirinaabreid (Karjamaa, Järvandi ja Vana-Laatsi) teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Kivitammi külas Uustalu 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 Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 14.08.2024 aasta koosoleku protokolli nr 8 punkti 6 ning arvestades 08.06.2024 projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/04621, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Kivitammi küla Uustalu kinnistu (katastritunnus: 51802:002:0114, maatulundusmaa 100%) ümberjagamisel tekkivale kahele kinnistule 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: 2411002/04621

Kuupäev: 08.06.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Uustalu kinnistu (katastritunnus: 51802:002:0114; 7,23ha, maatulundusmaa 100%). Kinnistu põhjaosal paikneb üks õueala elamu ja seda teenindavate abihoonetega.

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: aktiivsed õuealad paigutada skeemil näidatud ligikaudsele asukohale (skeem lisatud). Mistahes hooned või rajatised ei või paikneda kinnistu piiridele lähemal kui 20m;
   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: vaba, soovitavalt viilkatused;
   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 vahetu hooneümbruse ja juurdesõidu planeerimine kuni 40 cm;
   11. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone, arhitektuurne käsitlus on vaba. Värvitoonide ja materjalide valikul lähtuda lähiümbruse koloriidist ja hoonete sulandamisest looduskeskkonda.
2. **Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3 Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.
3. **Tehnovõrgud:**
   1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalsete võrkude baasil autonoomselt mõlemal kinnistul. 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 läänepiirile mitte lähemal kui 20m;
   2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
   3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele;
   4. juurdepääs kinnistule lahendada 11165 Viruküla-Riisipere teelt olemasoleva mahasõidu kaudu läbi kinnistu Uustalu olemasoleva õueala idaservast. Asendiplaanile kanda nõuetekohane nähtavuskolmnurk. Planeeritud õuealad jäävad riigimaanteest enam kui 200m kaugusele, mis tagab normatiividele vastava müranivoo. Projekti koostamisel tuleb arvestada Transpordiameti … kirjas nr … toodud nõuetega.
4. **Haljastus ja heakord:**
   1. asendiplaanil näidata õueala haljastuse ja heakorrastuse lahendus koos juurdepääsuteega. Säilitada selle olemasolul 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 (vaid ümber õueala) sobitada see hoonete arhitektuuriga. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,6 m.
5. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:**

4.1 Kavandada kinnistu Uustalu jagamine ning teostada selle maakatastrisse kandmiseks vajalikud maamõõdistustoimingud peale projekteerimistingimuste väljastamist ja enne ehitusloa taotlemist skeemil näidatud asukohas suurusega ca 2ha, kuid mitte väiksemad kui 1ha. Moodustatavate kinnistute sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa.

4.2 Enne ehitusloa taotlemist tuleb seada notariaalsed tähtajatud juurdepääsutee servituudid läbi kinnistu Uustalu moodustatavate kinnistute kasuks.

1. **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