EELNÕU

Saue linn ... nr

**Projekteerimistingimuste andmine Laitse külas Viidiku kinnistul**

Taotleja soovib kinnistule püstitada elukondliku hoone ja selle teenindamiseks vajalikud abihooned. Taotletav tegevus jääb kehtiva üldplaneeringu alusel hajaasustusega alale, kus detailplaneeringu koostamise kohustus puudub. Kinnistule on määratud elamumaa sihtotstarve ühepereelamu ehitamiseks Kernu Vallavalitsuse 21. aprilli 2009. aasta korraldusega nr 195 „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramine hoonestusõiguse seadmiseks riigi maale ja arvamuse andmine maa riigi omandisse jätmise kohta“. Nimetatud Kernu Vallavalitsuse korraldus on endiselt kehtiv, seda ei ole vaidlustatud ega kehtetuks tunnistatud. Ehitusseadustiku § 26 alusel on detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused.

Kinnistu paikneb Saue valla ÜP kohaselt hajaasustuses. Saue valla üldplaneeringust tulenevad piirangud puuduvad. Kinnistul paiknevad endise elamu ja kahe abihoone vundamentide varemed. Kinnistule on juurdepääs planeeritud 11161 Ruila-Laitse teelt planeeritavalt mahasõidult läbi kinnistu Sassimäe. Seatud on tähtajatu juurdepääsutee kinnistu Viidiku kasuks. 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 potentsiaalselt puudutatud piirinaabritele 29.03.2024 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 08.04.2024. Piirinaabreid (Sassimäe ja Lossi tee 7) teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Laitse külas Viidiku 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, Kernu Vallavalitsuse 21. aprilli 2009 aasta korraldusega nr 195 „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramine hoonestusõiguse seadmiseks riigi maale ja arvamuse andmine maa riigi omandisse jätmise kohta“ ning arvestades 15.03.2024 projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/02291, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Laitse külas Viidiku kinnistul (katastritunnus: 29701:001:0499, elamumaa 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: 2411002/02291

Kuupäev: 15.03.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Viidiku kinnistu (katastritunnus: 29701:001:0499, 10383 m², elamumaa 100%). Kinnistul paiknevad endise elamu ja kahe abihoone vundamentide varemed.

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, 11103 aiamaja, suvila), abihoone (12744 elamu, kooli vms abihoone);
   3. hoonete suurim lubatud arv maa-alal: 1 elukondlik hoone ja 3 abihoonet;
   4. asukoht: hooned ja õueala ei või paikneda kinnistu piiridele soovituslikult lähemal kui 10m, kuid mitte lähemal kui 5m;
   5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 300m2, abihoonetel 300m2;
   6. hoone maksimaalne harjajoone kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 9m, abihoonetel 6m;
   7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: 2 (soovitavalt 1 või 1 + katusekorrus);
   8. katusetüüp: määramata;
   9. katusekalle: 0⁰… 45⁰, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5⁰) katusekallete erinevusi;
   10. soklijoone suurim kõrgus maapinnast (keldrikorruse puudumisel): 40 cm. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vahetu hooneümbruse planeerimine kuni 40 cm;
   11. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone, tehismaterjalide kasutamine keelatud. Vältida plast-, metall- ja rustikaalseid suuremõõdulisi kivivoodreid. Värvitoonide ja materjalide valikul lähtuda lähiümbruse koloriidist.
2. **Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3 Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.
3. **Tehnovõrgud:**
   1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalsete võrkude baasil. Veevarustus lahendada rajatava või olemasoleva puurkaevu baasil. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab olema tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Majandusveed tuleb juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse või omapuhastisse. Omapuhasti võib paikneda väljaspool õueala, kuid kinnistu piiridele mitte lähemal kui 10m ja joogivee kaevule mitte lähemal kui 60m;
   2. elektrivarustus lahendada vajadusel vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
   3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele;
   4. juurdepääs kinnistule lahendada 11161 Ruila-Laitse teelt lähtuva planeeritava mahasõidu kaudu vastavuses Transpordiameti kirjas näidatud asukohast. 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 ... kirjas nr ... toodud nõuetega (kiri lisatud).
4. **Haljastus ja heakord:**
   1. asendiplaanil näidata kogu kinnistu haljastuse ja heakorrastuse lahendus. 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 ümberpööramise võimalus omal kinnistul;
   4. ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast;
   5. kinnistule/õuealale piirdeaia rajamisel sobitada see keskkonda sobiva ja hoonete arhitektuuriga hakuva piirdega. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1.6m.
5. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:**
   1. puurkaevu olemasolul lisada selle passi koopia projekti lisades. Enne puurkaevu rajamiseks nõutava ehitusloa taotlemist peab puurkaevu rajamist kavandav isik kooskõlastama rajatava puurkaevu asukoha kohaliku omavalitsusega;
   2. abihoonetes ei või paikneda eluruume.
6. **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