Saue linn Eelnõu

**Projekteerimistingimuste andmine Madila külas Pärdi kinnistul**

Taotleja soovib kinnistule püstitada ühes kompleksis kaks põllumajanduslikku hoonet kooku alla 1000m². Taotletav tegevus jääb üldplaneeringu alusel hajaasustusega alale, kus puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehitusseadustiku § 26 alusel on detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ehitusloakohustuslike hoonete ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused.

Kinnistu paikneb Saue valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses, valdavalt väärtuslikul haritaval maal (põllumassiiv nr 51755144356). Kinnistu piirneb põhjakaarest 11165 Viruküla-Riisipere teega. Hoonestatava osa idapoolseks piiriaabriks on toomismaa, loodenurgas väike elamumaa, mujal väärtuslikud haritavad maad. Kinnistul hooned puuduvad.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt üks väikeettevõtlusega seotud hoonete kompleks (talu, puhkemajandusettevõte vms) võib reeglina olla kuni 1000 m2 ehitusaluse kogupindalaga ning see võrdsustatakse arvestuslikult ühe hoonegrupiga ilma detailplaneeringu koostamise kohustuseta. Kavandatavad hooned on ette nähtud tudra- ja kanepiseemnete sorteerimiseks, kuivatamiseks ja ladustamiaseks/ hoiustamiseks. Tooraine saadakse valdavalt omalt kinnistult.

Taotleja soovib rajada kaks hoonet, millest üks on ca 270m² köetav hoone vilja kuivatamiseks ja teine ca 675m² külm hoone vilja sorteerimiseks ja ladustamises/hoiustamiseks. Hooned ja nende majandamine on kavandatud kinnistul paikneva loodusliku rohumaa ja metsamaa alale, mis jääb välja eelpool mainitud põllumassiivi aktiivsest alast.

Kavandatava tegevusega (kuivatamine) võib esineda episoodilist paikset müra. Lähim õueala (Tuleviku kinnistu) jääb ca 95m kaugusele, mis on piisav võimalike häiringute leevendamiseks. Statsionaarne juurdepääs kinnistule kavandatakse 11165 Viruküla-Riisipere teelt (Aiandi tee).

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 piirinaabritele 03.09.2024 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 13.09.2024. Piirinaabreid (Tuleviku, Aiandi tee 11, Kärvavana, Vana-Laatsi ja Oru-Laatsi) teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Madila külas Pärdi 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 ning arvestades 02.09.2024 projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/06703 ehitisregistris, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Madila küla Pärdi kinnistul (katastritunnus: 51802:003:0157, maatulundusmaa 100%) kahe põllumajandusliku hoone 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**: põllumajandusliku hoone 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: 2411002/06703

Kuupäev: 02.09.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Pärdi kinnistu (katastritunnus: 51802:003:0157; 7,1ha, maatulundusmaa 100%). Kinnistul hooned puuduvad.

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: 12719 (muu põllu-,metsa-, jahi- või kalamajandushoone hoone)
	3. hoonete suurim lubatud arv maa-alal: 2 põllumajanduslikku hoonet;
	4. asukoht: vastavalt lisatud skeemile;
	5. lubatud suurim ehitisealune pind: 1000 m2;
	6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: 9 m;
	7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: 1;
	8. katusetüüp: kaar- või viilhall, valmistoode;
	9. katusekalle: vastavalt tootele;
	10. soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast: vastavalt tootele. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vahetu hooneümbruse ja sissesõidutee planeerimine kuni 20 cm;
	11. välisviimistlus: Vastavalt tootele. Värvitoonide valikul võimalusel lähtuda lähiümbruse koloriidist.
2. **Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3 Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.
3. **Tehnovõrgud:**
	1. veevarustus ja olmekanalisatsioon lahendada vajadusel lokaalsete võrkude baasil. Veevarustus lahendada olemasoleva/rajatava puurkaevu baasil. Hoone olmevee kättesaadavus peab olema tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Majandusveed tuleb juhtida olemasolevasse/rajatavasse perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse /omapuhastisse. Omapuhasti ei või paikneda kinnistu piiridele mitte lähemal kui 20m ning puurkaevule mitte lähemal kui 60m;
	2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
	3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja teemaale;
	4. juurdepääs rajatavatele hoonetele lahendada 11165 Viruküla-Riisipere teelt (Aiandi tee).
4. **Haljastus ja heakord:**
	1. asendiplaanil näidata hooneümbruse haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Vajadusel ehitusprojektis käsitleda ehitustööaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid. Ehitustööde tsooni jäävate puude kaitseks rakendada abinõud puude vigastamise vältimiseks (lähtuda Saue valla kaevetööde eeskirjast);
	2. näidata vajadusel autode parkimine rajatavate hoonete juures, minimaalselt 5 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. Piirdeaed näha ette vajadusel vaid ümber rajatava hoonete kompleksi võrkpiirdena, kõrgusega kuni 2m.
5. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:** Puuduvad.
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. 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