Saue linn Eelnõu

**Projekteerimistingimuste andmine Pärinurme külas Väljaotsa kinnistul**

Taotleja soovib kinnistu jagada kolmeks ning kahele tekkivale kinnistule tänase kinnistu kirdeosal 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, kus kinnistu kirdepiiriks on 11247 Ääsmäe-Hageri tee, mille kaitsevöönd on 30m sõidutee katendi servast. Kinnistu kirde-lääneosal paiknev haritav maa on markeeritud väärtuslikuks haritavaks maa, mille kõlviku suurus ületab 2ha. Kinnistu edelanurgas paikneb tänane õueala üksikelamu ja kahe abihoonega. Juurdepääs õuealale toimub naaberkinnistutel Põllusmaa ja Sõrala paikneva eratee kaudu. Juurdepääsutee servituudid puuduvad. Üldplaneeringust tulenevad muud piirangud puuduvad.

Moodustatavad kinnistud suurustega ca 4,0...4,8ha planeeritakse kinnistu kirdepoolsele osale paralleelselt riigiteega. Õuealad suurustega ca 2500m² planeeritakse tekkival loodepoolsel kinnistul kõrghaljastusest vabale alale, tekkival kagupoolsel kinnistul väärtusliku haritava maa serva tänasele metsaalale. Juurdepääs loodepoolsele kinnistule on tagatud otse riigiteelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Juurdepääs kagupoolsele kinnistule on samuti tagatud otse riigiteelt olemasoleva mahasõidu kaudu kinnistul Põllusmaal paiknevalt erateelt.

Kavandatav tegevus ja soovitud õuealade asukohad 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 11.03.2025 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 21.03.2025. Piirinaabreid (Põllusmaa, Sõrala, Tamme, Kivisilla ja Nõmme ) teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Pärinurme külas Väljaotsa 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 05.03.2025 aasta protokolli nr 10 pt 10 ning arvestades 13.02.2025 projekteerimistingimuste taotlust nr 2511002/01531, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Pärinurme küla Väljaotsa kinnistul (katastritunnus: 72704:002:0490, maatulundusmaa 100%) kahele tekkivale 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: 2511002/01531

Kuupäev: 13.02.2025

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Väljaotsa kinnistu (katastritunnus: 72704:002:0490; 214574,0m², maatulundusmaa 100%). Kinnistul paikneb üks üksikelamu ja kaks abihoonet.

1. **Arhitektuursed nõuded:**
	1. koostada moodustatavatele kinnistutele 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 ühel moodustataval kinnistu maa-alal: 1 elukondlik hoone ja 3 abihoonet;
	4. asukoht: lubatud õueala suurusega ca 2500m² on skeemil näidatud ligikaudses asukohas (skeem lisatud). Moodustatava kagupoolse kinnistu õueala ei tohi ulatuda olemasolevale haritavale maale;
	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: 1-korruseline või 1 + katusekorrus;
	8. katusetüüp: vaba, soovitavalt viilkatus;
	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 lokaalsete võrkude baasil. Veevarustus lahendada mõlemal tekkival kinnistul rajatava puurkaevu baasil. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab olema tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal (õuealal). Majandusveed tuleb juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse /omapuhastisse. Omapuhasti võib paikneda väljaspool õueala, kuid kinnistu piiridele mitte lähemal kui 20m;
	2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
	3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele;
	4. juurdepääsud kinnistutele lahendada 11247 Ääsmäe-Hageri riigiteelt lähtuvalt olemasolevatelt mahasõitudelt läbi kinnistu Väljaotsa kulgeva eratee kaudu ja läbi kinnistu Põllusmaa kulgeva eratee kaudu. 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 nõuete ja märkustega.
4. **Haljastus ja heakord:**
	1. asendiplaanil näidata õueala haljastuse ja heakorrastuse lahendus koos juurdepääsutee markeerimisega. 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 (vaid ümber õueala) sobitada see hoonete arhitektuuriga. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,6 m.
5. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:**

5.1. Kavandada kinnistu Väljaotsa jagamine ning teostada selle maakatastrisse kandmiseks vajalikud maamõõdistustoimingud peale projekteerimistingimuste väljastamist ja enne ehitusloa taotlemist skeemil näidatud asukohtades kinnistute soovituslike suurustega, kuid mitte väiksemad kui 1ha. Moodustatavate kinnistute sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa.

5.2. Peale projekteerimistingimuste väljastamist ja enne ehitusloa taotlemist tuleb seada tähtajatu notariaalne juurdepääsutee servituut läbi kinnistu Põllusmaa (72704:002:0131) moodustatava kagupoolse kinnistu kasuks ja soovitavalt allesjääva Väljaotsa kinnistu kasuks (vana talukoht). Samuti soovitavalt läbi kinnistu Sõrala allesjääva Väljaotsa kinnistu kasuks (vana talukoht).

5.3. Peale projekteerimistingimuste väljastamist ja enne ehitusloa taotlemist tuleb soovitavalt seada tähtajatu notariaalne juurdepääsutee servituut läbi loodepoolse moodustatava kinnistu alles jääva Väljaotsa, Nõmme ja Rahamaa kinnistute kasuks (vanad talukohad).

**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