EELNÕU

Saue linn … 2024 nr

**Projekteerimistingimuste andmine Tagametsa külas Esku kinnistu detailplaneeringu täpsustamiseks**

Taotleja soovib täpsustada Tagametsa külas Esku kinnistu detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi Uus-Esku (72704:002:0459) kinnistu osas suurendades hoonestusala kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest edela suunal. Projekteerimistingimuste taotlusega on esitatud hoone ümberehitamise ja laiendamise eskiisprojekt, millest lähtub, et täpsustada soovitakse ka detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Tagametsa küla Esku kinnistu detailplaneering (edaspidi planeering) on kehtestatud 25. augustul 2005. aastal Saue Vallavolikogu otsusega nr 079. Uus-Esku kinnistule väljastati üksikelamu püstitamiseks ehitusluba (nr 1088) 10. augustil 2004. a ehk enne planeeringu kehtestamist. Planeeringu eesmärgiks oli ühe täiendava ühepereelamu hoonestustingimuste ja sellele sobiliku krundi moodustamine ning juba valminud kaasaegsele ühepereelamule võimaliku krundi määramine.

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 punkti 1 ja 2 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi olulisi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

EhS § 27 lg 4 p 2 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Projekteerimistingimuste taotluses on märgitud soov suurendada hoonestusala kuni 10% hoone planeeritava laiendamise tõttu. Vallavalitsus nõustub hoonestusala suurendamisega kuni 10%.

EhS § 27 lg 4 p 4 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Esku kinnistu detailplaneeringu alusel tuleb olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel või täiendamisel lähtuda juba väljakujunenud keskkonnast ja situatsioonist, ka arhitektuursetest võtetest. Olemasolev hoonemaht, oma orientatsioonilt ja vormilt, järgib vana talumaja, s.t. tegemist on kõrvalkinnistul asuvate ajaloolistele taluhoonetele sarnase viilkatusega mahuga. Üksikelamu Uus-Esku katastriüksusel ja ajalooline Esku talu hoonestus moodustavad tervikliku ajaloolisele talukompleksile omase piiritletud hooviala. Projekteerimistingimuste taotlusega esitatud eskiisprojektis on ettenähtud olemasoleva arhitektuurse kontseptsiooni, plaanilahenduse ja välisilme täielik muudatus. Kuivõrd ajaloolisse talukompleksi kaasaegsete materjalide ja lahenduste juurdetoomine mitmekesistab situatsiooni ning toob tugevamini välja ajastu omapära ning Saue valla üldplaneeringu alusel Uus.Esku katastriüksusel ehitistel arhitektuurilisi piiranguid ei ole nõustub vallavalitsus planeeringu arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamisega.

Projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena. Saue vallalehe „Saue Valdur“ 2024. aasta augustikuu numbris 14 (159) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 06. september 2024. Kavandatava tegevusega seonduvalt on Transpordiametile (planeeritav või rekonstrueeritav, sh oluliselt muudetav riigitee koridor) saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 06. september 2024. Transpordiametit teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega. Uus-Esku ja Esku (72704:002:0458) kinnistud kuuluvad samale omanikule, mistõttu piirinaabrite kaasamiseks antud menetlusse vajadust ei ole.

Ehitusseadustiku¹ § 27 lg 1 punkti 1 ja 2, lg 4 punkti 2 ja 4, § 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 huvitatud isiku 28. juuli 2024. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/05870, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Tagametsa küla Esku kinnistu detailplaneeringu täpsustamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad tähtajatult.
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 … 2024

korraldusele nr …

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**: detailplaneeringu täpsustamine

**Projekteerimistingimuste andja:**

Asutus: Saue Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 77000430

Ametniku nimi (koostaja): Kaie Tobreluts

Ametniku ametinimetus: vallaarhitekt

Kontaktandmed: e-post kaie.tobreluts@sauevald.ee

**Taotluse andmed:**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number: 2411002/05870

Kuupäev: 28.07.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Uus-Esku kinnistu (katastritunnus: 72704:002:0459; 5000 m², elamumaa 100%)

1. **Projekteerimistingimuste sisu:**
   1. Suurendada Uus-Esku (72704:002:0459) kinnistu hoonestusala edela suunal kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest;
   2. Täpsustada Uus-Esku (72704:002:0459) kinnistu hoone(te) arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi lubades muuta olemasoleva hoone arhitektuurset kontseptsiooni, plaanilahendust ja välisilmet kaasaegsemaks. Eskiislahendus kooskõlastada vallaarhitektiga.
   3. Koostatav projekt peab vastama Tagametsa küla Esku kinnistu detailplaneeringus toodud muudele tingimustele (kehtestatud 25. augustul 2005. aastal Saue Vallavolikogu otsusega nr 079).

(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk Kirsti Saar

vallavanem vallasekretär