EELNÕU

Saue linn … 2025 nr

**Projekteerimistingimuste andmine Kibuna külas Lagle AÜ 14 kinnistul**

Taotleja soovib kinnistule püstitada elukondliku hoone. Taotletav tegevus kuulub detailplaneeringu koostamise kohustusega alale või juhtude hulka planeerimisseadus § 125 lõigete 1 tähenduses, kuid arvestades olemasolevat väljakujunenud elukeskkonda lubab Saue Vallavalitsus planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel kaalutletud otsusena ilma detailplaneeringut koostamata olemasolevate hoonete vahele Lagle AÜ 14 kinnistule elukondliku hoone püstitamise.

Lagle AÜ 14 kinnistu (29704:020:0140) on 1290 m² suurune ja 100% elamumaa sihtotstarbega. Üldplaneeringu alusel asub kinnistu tiheasustusalal ning on pere- ja ridaelamumaa maakasutuse juhtotstarbega. Kinnistule ulatuvad avalikult kasutatavate teede (11384 Kibuna jaama tee ja 11385 Laitse-Kibuna tee) kaitsevööndid. T/K „Talleks“ aianduskooperatiiv „Kibuna-22“ planeerimisülesanne nägi Lagle AÜ 14 krundile ette aiamaja ja abihoone ehitusõiguse. Ehitisregistri andmetel on kinnistul kavandatav aiamaja (121386742). Maa-ameti kaardirakenduste alusel on kinnistul tuvastatavad erinevad väikeehitised.

Saue Vallavalitsuse 29. jaanuari 2020. aasta korraldusega nr 111 määrati Lagle AÜ 14 kinnistule projekteerimistingimused aiamaja ehitusprojekti koostamiseks, mis kehtisid 28. jaanuarini 2025. a. Saue Vallavalitsuse 26. oktoobri 2022. aasta korralduse nr 1148 alusel väljastati 03. novembril 2022. aastal ehitusluba nr 2212271/22420 Lagle AÜ 14 kinnistule aiamaja püstitamiseks. Taotleja soovib nimetatud ehitusloa kehtetuks tunnistada ning taotleda uue elukondliku hoone püstitamise ehitusloa. Ehitusluba nr 2212271/22420 tunnistatakse kehtetuks uue ehitusloa väljastamisel.

Kohaliku omavalitsuse üksus võib planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 annab kohalikule omavalitsusele võimaluse kaaluda samas  
paragrahvis esinevate kõigi tingimuste esinemisel projekteerimistingimuste andmist detailplaneeringu koostamise kohustuse korral. Sätte eeldustena esinevad punkt 1 ja 2 pole  
alternatiivsed eeldused, vaid täidetud peavad olema mõlemad. Punkti 2 alusel peavad olema  
üldplaneeringus määratud ala kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei tohi olla vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kuivõrd antud õigusnorm seab kohalikule omavalitusele diskretsiooni, tulebki kaaluda kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumist, kui see võib olla taotletava ehitusõiguse saamiseks ebaproportsionaalselt koormav.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärk on anda võimalus loobuda kulukamast ja aeganõudvamast detailplaneeringu menetlusest lihtsamatel juhtudel, kui linnaehituslik situatsioon on piisavalt selge ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust. Sätte eesmärk on otseses seoses haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 2 tuleneva põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on ühe olulisema haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimalusel eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Kohalikul omavalitsusel tuleb kaaluda, kas lähtudes haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 põhimõttest on kooskõlas planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärgi ja eeldustega õigustatud lihtsama ja vähem aega nõudva menetluse valimine. Juhul kui ilmselgelt ei anna detailplaneeringu valimine haldusmenetlusele lisaväärtust ning täidetud on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eeldused, sealhulgas annab üldplaneering juhised kasutus- ja ehitustingimuste määramisel, on vastuolus haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 põhimõttega valida aeganõudvam ja kulukam menetlus.

Elukondliku hoone püstitamine sobitub oma otstarbelt ja mahult seda ümbritsevate teiste elukondlike hoonete ning nende abihoonete vahele, mis on samaväärne piirkonna tänase hoonestuslaadiga. Lubatud ehitusmahu ja hoone asukoha määramisel on lähtutud ümberkaudsete hoonete mahust ning paigutusest. Samuti on kavandatav tegevus kooskõlas Saue valla kehtiva üldplaneeringuga, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimustega ega ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena. Saue vallalehe „Saue Valdur“ 2025. aasta veebruarikuu numbris 2 (178) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 07. märts 2025. Kavandatava tegevusega seonduvalt on Transpordiametile ja potentsiaalselt puudutatud piirinaabrile (Lagle AÜ 13) saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 07. märts 2025. Isikuid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Kibuna külas Lagle AÜ 14 kinnistul.

Ehitusseadustiku¹ § 26 lg 1, lg 2 punkti 1, lg 3 punktide 1-3, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1, Planeerimisseaduse § 125 lõike 5, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1 alusel, 14. jaanuaril 2020. aastal sõlmitud ÜVK liitumise kohustuse võtmise kokkuleppele nr 12-2/11/2020 ning arvestades 10. veebruari 2025. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2511002/01391, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Kibuna külas Lagle AÜ 14 kinnistul (katastritunnus: 29704:020:0140, elamumaa 100%) elukondliku hoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad … 2030.
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 … 2025

korraldusele nr …

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**: elukondliku hoone püstitamine

**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 koostamise kohustuse puudumisel

Number: 2511002/01391

Kuupäev: 10.02.2025

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Lagle AÜ 14 kinnistu (katastritunnus: 29704:020:0140; 1290 m², elamumaa 100%).

1. **Arhitektuursed nõuded:**
   1. koostada hoone ehitusprojekt 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);
   3. asukoht: hoone kaugus kinnistu piirist vähemalt 4 m, kaguosas järgida Lagle AÜ 11, 12 ja 13 eluhoonetes ehitusjoont;
   4. krundi lubatud suurim ehitisealune pind: 300 m2,, millest elukondlik hoone maksimaalselt 150 m²;
   5. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: 8 m;
   6. maksimaalne maapealne korruselisus: 2;
   7. katusetüüp: määramata;
   8. katusekalle: määramata. Kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5⁰) katusekallete erinevusi. Harjajoone olemasolul peab selle suund põhimahul olema paralleelselt või risti ümberkaudsete hoonete harjajoone suunaga;
   9. maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vahetu hooneümbruse planeerimine;
   10. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone, tehismaterjalide kasutamine keelatud. Vältida plast-, metall- ja rustikaalseid suuremõõdulisi kivivoodreid. Tiheasustusega alal on keelatud ümar- ja ristseotisega freeskantpalk. 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 kuni ÜVK trasside väljaehitamiseni kinnistu piirile lokaalsete võrkude baasil. Veevarustus lahendada rajatava või olemasoleva kaevu baasil. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab olema tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Majandusveed tuleb juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse;
   2. elektrivarustus lahendada vajadusel vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
   3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;
   4. juurdepääs kinnistule lahendada avalikult kasutatavalt teelt (Lagle üldmaa).
4. **Haljastus ja heakord:**
   1. asendiplaanil näidata kogu kinnistu haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Säilitada selle olemasolul maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Ehitustööde tsooni jäävate puude kaitseks rakendada abinõud puude vigastamise vältimiseks (lähtuda Saue valla kaevetööde eeskirjast). Kõrghaljastuse puudumisel näha projektis ette kinnistule 1 või enama Eesti loodusele omase leht- või okaspuu (mis ei ole viljapuu) istutamine;
   2. näidata autode parkimine omal kinnistul, minimaalselt 2 kohta;
   3. näidata koht prügikastile või konteinerile. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tagada prügiauto juurdepääs prügikonteinerile (maksimaalse tagurdamispikkusega 25m);
   4. ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast;
   5. kinnistu piirdeaia rajamisel sobitada see naaberkinnistute piiretega nii materjalis kui kõrguses. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,5 m.
5. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:**
   1. Maa-ameti kaardirakenduste alusel on kinnistul erinevaid ehitisi, mis tuleb vastava kohustuse korral kanda Ehitisregistrisse;
   2. ehitusloakohustuslike abihoonete püstitamine ei ole lubatud;
   3. ÜVK tehnotrasside väljaehitamise korral kinnistu piirile on tehnotrassidega liitumine kohustuslik vastavalt 14.01.2020 sõlmitud ÜVK liitumise kohustuse võtmise kokkuleppele nr 12-2/11/2020;
   4. puurkaevu olemasolul lisada passi koopia projekti lisades. Enne uue puurkaevu rajamiseks nõutava ehitusloa taotlemist peab puurkaevu rajamist kavandav isik kooskõlastama rajatava puurkaevu asukoha kohaliku omavalitsusega;
   5. hoone kavandamisel kinnistu piirile lähemale kui 4 m, esitada ehitusloa taotluse juurde naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek. Järgida tuleohutuse kujasid naaberkinnistu hoonetega (8 m), vajadusel piirata tule levikut ehituslike abinõudega.
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. üksikelamu 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 19, § 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