



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

EELNÕU
... 2023 nr

Projekteerimistingimuste andmine Püha külas Kuldsaare-Kõrtsi kinnistul

Taotleja soovib kinnistute Kuldsaare-Kõrtsi ja Kurvi tee 12 kinnistute ümberkruntimise teel Kuldsaare-Kõrtsi kinnistule püstitada elukondliku hoone ja selle teenindamiseks vajalikud abihooned. Kinnistutel on üks omanik. Taotletav tegevus jääb üldplaneeringu alusel rohevõrgustikus hajaasustusega alale, kus puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehitusseadustiku § 26 alusel on detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused.

Kinnistule Kuldsaare-Kõrtsi on väljastatud varasemalt ehitusluba 15.06.2000. aastal, mille alusel alustati hoone vundamendi rajamisega ja siis pooleli jäetud. Vundament ei paikne projekteerimistingimustega ette nähtud asukohas ning ehitusluba on kaotanud kehtivuse. Varasem hoone asukoht ja kinnistu suurus ei vasta tänasele Saue valla üldplaneeringule. Kinnistule Kurvi tee 12 on väljastatud ehitusluba Saue Vallavalitsuse 03.08.2022 korraldusega nr 844.

Planeeritav kavandatav tegevus ei oma piiriülest mõju ja on kooskõlas Saue valla kehtiva üldplaneeringuga, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimustega ega ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Kavandatava tegevusega seonduvalt on potentsiaalselt puudutatud piirinaabritele 29.03.2023 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 08.04.2023. Transpordiametit ja piirinaabreid (Kurvi tee 6, Kernu metskond 146 (Riigimetsa Majandamise Keskus) ja Määniku) teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Püha külas Kuldsaare-Kõrtsi kinnistul.

Kuivõrd kavandatav tegevus ei oma piiriülest mõju kinnistutele Kibuvitsa ja Vanametsa, kus kavandatav õueala jääb enam kui 200m kaugusele, otsustas Saue Vallavalitsus nimetatud kinnistuid menetlusse mitte kaasata.

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 „Planeerimiseseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1 alusel, Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 15.03.2023 aasta koosoleku protokoll nr 3 punkti 9 ning arvestades 15.02.2023 projekteerimistingimuste taotlust nr 2311002/01409, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Püha küla Kuldsaare-Kõrtsi kinnistul (katastritunnus: 72701:002:0987, maatulundusmaa 100%) elukondliku hoone ja seda teenindavate abihoonete ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.

2. Projekteerimistingimused kehtivad ...2028.
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)

Andres Laisk

vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar

vallasekretär

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 ametinimetuse: vallaarhitekt
Kontaktandmed: e-post urmas.elmik@sauevald.ee

Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel
Number: 2311002/01409
Kuupäev: 15.02.2023

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Kuldsaare-Kõrtsi kinnistu (katastritunnus: 72701:002:0987; 4763m², maatulundusmaa 100%).
Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata, v.a. maha jäetud vundament.

1. Arhitektuursed nõuded:

- 1.1. 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;
- 1.2. kasutamise otstarve: elukondlik hoone (11101 üksikelamu) abihoone (12744 elamu, kooli vms abihoone);
- 1.3. hoonete suurim lubatud arv maa-alal: 1 elukondlik hoone ja 2 abihoonet;
- 1.4. asukoht: aktiivne õueala suurusega 2000m² paigutada skeemil näidatud asukohas (skeem lisatud), riigiteele mitte lähemal kui 30m;
- 1.5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 300 m², abihoonetel 200 m²;
- 1.6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 9 m, abihoonel 6 m;
- 1.7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: 2 (soovitavalt 1 + katusekorrus);
- 1.8. katusetüüp: määramata;
- 1.9. katusekalle: 0°... 45°, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5°) katusekallete erinevusi;
- 1.10. soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast: 40 cm. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vahetu hooneümbruse planeerimine kuni 40 cm;
- 1.11. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone, arhitektuurne käsitus on vaba. Värvitoonide ja materjalide valikul lähtuda lähiümbruse koloriidist.

2. Tulepüsivus: Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3. Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.

3. Tehnovõrgud:

- 3.1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalsete võrkude baasil. Veevarustus lahendada rajatava puurkaevu baasil. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab olema tagatud hoone teenindamiseks määratud õuealal. Majandusveed tuleb juhtida

perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse /biopuhastisse (võib paikneda väljaspool õueala, kuid kinnistu piiridele mitte lähemal kui 10m;

- 3.2. elektrivarustus lahendada vajadusel vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
- 3.3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;
- 3.4. juurdepääs kinnistule lahendada Kurvi teelt olemasoleva juurdepääsutee kaudu vastavalt lisatud skeemile.

4. Haljastus ja heakord:

- 4.1. 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);
- 4.2. näidata autode parkimine omal kinnistul, minimaalselt 3 kohta;
- 4.3. näidata koht prügikastile või konteinerile. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tagada prügiauto juurdepääs prügikonteinerile (maksimaalse tagurdamispikkusega 25m);
- 4.4. ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast;
- 4.5. piirdeaia võib rajada vaid ümber õueala ja sobitada see hoonete arhitektuuriga. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 2 m.

5. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:

- 5.1 Kavandada kinnistute Kuldsaare-Kõrtsi ja Kurvi tee 12 kinnistute omavahelise piiri ümber Kruntimine vastavalt lisatud skeemile enne ehitusloa taotlemist. Seniseid maa sihtotstarbeid ei muudeta.
- 5.2 Esitada vallale olemasoleva vundamendi lammutusteatis enne ehitusloa taotlemist koos utiliseerimist tõendavate dokumentidega.

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;
- 6.2. projekt peab sisaldama lisasid, mis sisaldavad projekteerimistingimusi, vajalikke kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi;
- 6.3. üksikselamu projekti koosseisus esitada energiamärgis vastavalt kehtivatele hoone energiatõhususe miinimumnõuetele.
- 6.4. 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;
- 6.5. ehitusprojekt kooskõlastada:
 - 6.5.1. maaomanikuga / projekti tellijaga;
 - 6.5.2. vajadusel tehnovõrkude valdajatega (vt pt 3).
- 6.6. ehitusloa taotlemiseks tuleb ehitusloa taotlus ja nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt esitada Saue Vallavalitsusele läbi ehitisregistri <https://www.ehr.ee>.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär