EELNÕU

Saue linn … 2024 nr

**Projekteerimistingimuste andmine Turba alevikus Jaama tee 8a kinnistul**

Taotleja soovib lammutada kinnistul paikneva müügikioski ning 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 Jaama tee 8a kinnistule elukondliku hoone püstitamise.

Jaama tee 8a kinnistu on 1153 m² suurune 100% ärimaa sihtotstarbega. Üldplaneeringu alusel asub kinnistu tiheasustusalal ning on pere- ja ridaelamumaa maakasutuse juhtotstarbega. Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul müügikiosk, mille taotleja soovib lammutada, ning müügiplats ja erinevad tehnovõrgud.

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.

Üldplaneeringu alusel peab uute üksikelamukruntide suurus üldjuhul olema 1200–2400 m². Vallavalitsus leiab, et kuivõrd Jaama tee 8a kinnistu asub pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal, on põhja- ida- ja läänesuunal ümbritsetud elamutega ning elukondliku hoone püstitamine sobitub oma otstarbelt ja mahult seda ümbritsevate teiste elukondlike hoonete ning nende abihoonete vahele, on 47 m²-ne ehk alla nelja protsendiline erinevus nõutud kinnistu suurusest (min 1200 m²) marginaalne ning nõustub üksikelamu projekteerimistingimuste andmisega Jaama tee 8a kinnistule. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Lubatud ehitusmahu ja hoone asukoha määramisel on lähtutud ümberkaudsete hoonete mahust ning paigutusest.

Projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena. Saue vallalehe „Saue Valdur“ 2024. aasta augustikuu numbris 13 (158) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 23. august 2024. Kavandatava tegevusega seonduvalt on Transpordiametile ja potentsiaalselt puudutatud piirinaabritele (Jaama tee 10, Aia tn 1) saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 23. august 2024. Isikuid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Turba alevikus Jaama tee 8a 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, Nissi Vallavolikogu 14. augusti 2009. aasta määruse nr 14 „Turba aleviku kaugküttepiirkonna määramine“ ning arvestades 24. juuli 2024. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/05809, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Turba alevikus Jaama tee 8a kinnistul (katastritunnus: 51801:003:0016, ärimaa 100%) elukondliku hoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad … 2029.
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**: 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 kohustusega alal

Number: 2411002/05809

Kuupäev: 24.07.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Jaama tee 8a kinnistu (katastritunnus: 51801:003:0016; 1153 m², ärimaa 100%). Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul müügikiosk (116052156) ja müügiplats (220603448) ning erinevad tehnovõrgud.

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);
   3. asukoht: järgida Jaama tee ehitusjoont (12 m kinnistu läänepiirist), minimaalne kaugus põhja-, lõuna- ja idapiirist 4 m. Järgida tuleohutuse kujasid naaberkinnistu hoonetega (8 m), vajadusel piirata tule levikut ehituslike abinõudega;
   4. hoone lubatud suurim ehitisealune pind: 150 m2;
   5. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: 9 m;
   6. maksimaalne korruselisus: 2 (1 + katusekorrus);
   7. katusetüüp: põhimahul viilkatus;
   8. katusekalle põhimahul: 25⁰… 45⁰. Kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5⁰) katusekallete erinevusi. Osaliselt on lubatud väiksema katusekalde kasutamine (nt varjualused jms). Harjajoone suuna valikul lähtuda lähiümbruse elamutest;
   9. 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 ÜVK baasil. Tehnilised tingimused taotleda võrguvaldajalt (AS Kovek);
   2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
   3. kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava ehitise soojusega varustamiseks. Erandid, mille korral lubatakse kasutada muud kütteviisi kui kaugküte, on: ehitised, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu varasemate liitujate varustuskindluse, ehitised, mille soojuskoormus paigaldatava trassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 2 kW, ehitised, mille projekteeritud maksimaalne soojuskoormus on alla 40 kW, ehitised, mille soojusega varustamiseks kasutatakse võrguettevõtjast keskkonnasõbralikumaid kütteviise (maasoojus, päikeseenergia, hüdroenergia, tuuleenergia jne);
   4. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;
   5. juurdepääs kinnistule lahendada avalikult kasutatavalt teelt (11166 Turba-Lehetu tee L3) kasutades olemasolevat mahasõitu.
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. ehitusloakohustuslike abihoonete püstitamine ei ole lubatud;
   2. müügikioski (116052156) lammutamiseks tuleb koostada lammutusprojekt ning taotleda lammutamise ehitusluba/esitada lammutamise ehitusteatis vastavalt Ehitusseadustiku lisa 1 tabelile;
   3. katastriüksuse kitsenduseks on sideehitise ja elektripaigaldise kaitsevöönd, kaitsevööndis on ilma võrguvaldaja loata tegutsemine keelatud.
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. üksikselamu 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 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