

SAKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

**Saku Vallavalitsuse 13.01.2023 korralduse nr 91
“Projekteerimistingimuste andmine” muutmine**

EELNÕU

Saku

_____ 2025 nr _____

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 26, § 28, § 31 ja § 33 lõike 1, Saku Vallavolikogu 18.05.2017 määruse nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“ § 6 punkti 1 alusel ning arvestades Saku valla üldplaneeringus määratud tingimusi.

Saku Vallavalitsusele on esitatud taotlus (registreeritud 04.10.2024 nr 7-7/2447-1) Saku Vallavalitsuse 13.01.2023 korralduse nr 91 „Projekteerimistingimuste andmine“ muutmiseks, millega anti projekteerimistingimused PT-011-23 üksikelamu ja abihoone ehitusprojektikoostamiseks aadressil Saku vald, Kasemetsa küla, Maali (katastritunnus 71801:006:1003).

Taotluses palutakse Saku Vallavalitsusel anda haldusakt, millega eemaldatakse Saku Vallavalitsuse 31.01.2023 korraldusest nr 91 „Projekteerimistingimuste andmine“ Transpordiameti nõue Maali kinnistule mahasõidu ristumiskoha ümberehitamise kohta ja sellega seotud AS Connecto Eesti nõue Maali (71801:006:1003) kinnistule rajatava mahasõidu projekti ELA SA sidevõrgu haldaja, AS Connecto Eesti-ga kooskõlastamise kohta.

Saku Vallavalitsuse 13.01.2023 korraldusega nr 91 antud projekteerimistingimuste andmise järgselt on Maali kinnistu omaniku esindaja 01.12.2023 esitatud selgitustaotluse järgselt toimunud Transpordiameti ja Saku Vallavalitsuse vahel kirjavahetuses antud mahasõidu küsimuses. Ajavahemikul jaanuar–mai 2024. aastal on vallavalitsuse teedeinseneri poolt e-kirja teel Transpordiametile selgitatud, et 2005.-2006. aastal Traani tee rekonstrueerimise käigus vastavalt Reaalprojekti projektile nr P43/04 ja Põhja Regionaalse Maanteeameti teehoiutööde ehitusloale nr 42 on välja ehitatud mahasõidutee Maali kinnistu piirini. Tööd on vastu võetud ja teedele on väljastatud kasutusluba. Selgitustele lisati väljavõtted teeprojektist, koopia ehitusloast, koopia tööde vastuvõtuaktist, koopia tee kasutusloast ja Maali kinnistu mahasõidu geodeetiline mõõdistus (OÜ Kirjanurk 03.05.2024. a töö nr 11922G). Selgituste tulemusel on Transpordiameti riigiteede haldur 13.05.2024. a muutnud Maali kinnistu mahasõidutee andmed riiklikus teeregistris elukoha sissesõiduks. Transpordiamet andis sellest 27.05.2024 e-kirja teel teada Saku Vallavalitsusele, Maali kinnistu omanikule ja tema esindajale. See tähendab, et mahasõit Maali kinnistule oli välja ehitatud ehk oli tegelikult olemas ka projekteerimistingimuste andmise ajal, kuigi ei olnud riiklikusse teeregistrisse eraldi elukoha sissesõiduna kantud.

Saku Vallavalitsuse 13.01.2023 korraldusega nr 91 “Projekteerimistingimuste andmine” lisaks olevate projekteerimistingimuste p 1.6. kohaselt on olemas juurdepääs avalikult kaustatavalt riigiteelt olemasolevalt mahasõidult üle munitsipaalomandis oleva kergliiklustee ning p 6.6. kohaselt on Reaalprojekt OÜ poolt koostatud projekti (P43/04) alusel mahasõit

riigiteelt üle kergliiklustee Maali kinnistu piirile välja ehitatud. Transpordiameti 27.01.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/1211-2 seatud esialgsed tingimused on lisatud projekteerimistingimustele. Saku Vallavalitsus on projekteerimistingimuste muutmist kaalunud ning jõudnud seisukohale, et Saku Vallavalitsus ei saa muuta projekteerimistingimuste andmise korraldust kuni Transpordiamet ei ole uusi või muudetud tingimusi mahasõiduga seondult andnud. Oleme sellest teavitanud ka projekteerimistingimuste andmise korralduse muutmist taotlenud isikuid. Ühtlasi taotlesime Transpordiametilt õigusselguse huvides uut kooskõlastust ja tingimusi projekteerimistingimuste PT-011-23 juurde, mis ei sisaldaks enam nõudeid ristumiskoha väljaehitamisele. Transpordiamet palus saata kooskõlastamiseks vallavalitsuse korralduse eelnõu 31.01.2023 korralduse nr 91 „Projekteerimistingimuste andmine“ muutmiseks.

Lisaks on 2023. aastal projekteerimistingimuste andmise järel likvideeritud kinnistut läbiv keskpingeliin (kaitsevööndiga 10 + 10 m) ning paigaldatud uus elektrimaakaabelliin (kaitsevööndiga 1 + 1 m) munitsipaalomandis oleva kergliiklustee maale ja Maali kinnistu loodepiiri taha. Sellest tulenevalt muudetakse käesoleva korralduse andmisel ka projekteerimistingimuste tekstiosa ja skeemi kitsendusi seadvate tehnotrasside ja lubatava hoonestusala osas.

Eeltoodus tulenevalt ning arvestades asjaolu, et mahasõit on riigiteelt üle kergliiklustee Maali kinnistule välja ehitatud, esitatakse projekteerimistingimuste andmise korralduse muutmise eelnõu kooskõlastamiseks Transpordiametile ning arvamuse avaldamiseks Connecto Eesti OÜ-le ja Elektrilevi OÜ-le koos muudetud projekteerimistingimuste tekstiosa ja skeemiga.

1. Muuta Saku Vallavalitsuse 31.01.2023 korralduse nr 91 „Projekteerimistingimuste andmine“ punkti 1 lisaks olevaid projekteerimistingimusi PT-011-23 üksikelamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamiseks (korraldusele lisatud muudetud tingimused koos kõigi lisadega).
2. *Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat nende andmisest ehk kuni 31.01.2028.*
3. Korralduse peale on õigus esitada vaie Saku Vallavalitsusele 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik haldusaktist või toimingust teada sai või oleks pidanud teada saama, või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 ettenähtud tähtajal.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Marti Rehemaa
Vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Siiri Raagmets
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU
PT-011-23
/muudetud __. __. 2025/

ADDRESS Saku vald, Kasemetsa küla, Maali

KINNISTU

Katastritunnus: 71801:006:1003
Registriosia: 8155202
Sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
Pindala: 19065,0 m²

Projekteerimistingimused antakse **üksikelamu ja abihoonete** ehitusprojekti koostamiseks.

1. Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Projekteerimistingimused määratakse vastavalt kehtivale Saku valla üldplaneeringule.
- 1.3. Kinnistu asub hajaasustusega alal, kus tuleb arvestada Saku valla üldplaneeringu punktis 2.3.4 sätestatud tingimustega uue hoonestuse rajamisele hajaasustusega alal, sealhulgas naaberkinnistutele kavandatavate õuealade grupeerimisega kuni kolme kaupa, kus gruppidevaheline kaugus õuealade vahel mõõdetuna on vähemalt 100 m.
- 1.4. Ehitusõigusi kinnistul kitsendavad riigitee /11342 Saku-Tõdva tee/ kaitsevöönd (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast).
- 1.5. Kinnistust kirdes munitsipaalmaal, 11342 Saku-Tõdva tee (71801:006:1004), kulgeb sideliin /ELA035/ kaitsevööndiga (1 + 1 m liinist) ja elektrimaakaabelliin /AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV/ kaitsevööndiga (1 + 1 m), mis jätkuvalt kulgeb piki kinnistu loodepiiri.
- 1.6. Olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt riigiteelt, 11342 Saku-Tõdva tee (71801:006:1014) 2,986 km mahasõidult üle munitsipaalomandis oleva kergliiklustee 11342 Saku-Tõdva tee (71801:006:1004) on registreeritud teeregistris elukoha sissesõiduna kui Maali kinnistu ligipääs.
- 1.7. Taotlusega soovitakse kinnistule rajada ühepereelamu koos seda teenindavate abihoonetega ning tuleb lahendada muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

2. Ehitise suurimad lubatud mõõtmed

- 2.1. Projekteeritavad hooned peavad jääma lisatud skeemil näidatud lubatavasse hoonestusalasse moodustatavale õuealale.
- 2.2. Lubatud õueala suurus kuni **1906 m²** /kuni 10% kinnistu pindalast/ ning hoonete ehitisealune pind kuni **400 m²**.
- 2.3. Õuealal võib paikneda **üks** üksikelamu ja selle juurde kuuluvad abihooned. Väljapoole õueala hoonestust rajada ei ole lubatud.
- 2.4. Suurim lubatud kõrgus maapinnast üksikelamul kuni **9 m**, abihoonetel kuni **6 m**.

3. Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused

- 3.1. Maksimaalne korruselisus üksikelamul **kaks**.
- 3.2. Katuste kalded **0° - 45°**. Hoonete põhimahus soovitav viilkatus.
- 3.3. Hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale: puit, kivi, krohv. Arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi.
- 3.4. Piirdeaed peab olema läbipaistev, lubatud kõrgusega kuni **2,0 m**. Piirdeaed on soovitav rajada vaid õueala ümber. Projekti koosseisus esitada piirdeaia ja väravate joonis.
- 3.5. Arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada Saku Vallavalitsuse arhitektiga.
- 3.6. Hoonete minimaalne tulepüsivuse aste: **TP3**. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluse käigus vajadusel Päästeametiga.
- 3.7. Ehitusprojekti kausta lisada situatsiooniskeem M 1:10000 ja projekteerimistingimused.

4. Maa-alal asuv ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht

- 4.1. Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendus. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda vajadusel täiendavad tehnilised tingimused.
- 4.2. Veevarustus lahendada lokaalse puurkaevu baasil. Vältida potentsiaalseid reostusallikaid veevõtukoha hooldusalas (R 10 m).
- 4.3. Reovee kanaliseerimiseks paigaldada kinnistule sertifitseeritud kogumismahuti või omapuhasti rajamisel esitada hoonete ehitusprojekti koosseisus eriala spetsialisti poolt koostatud omapuhasti ehitusprojekt koos ehitusteatisega. Kui omapuhasti kuja või imbväljaku mõjuala (R 50 m) ulatub naaberkinnistule kooskõlastada lahendus naaberkinnistu omanikuga.
- 4.4. Ehitusprojekt kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega. Kooskõlastused ja seisukohad ehitusprojekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.
- 4.5. Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt.
- 4.6. Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht.
- 4.7. Digitaalne asendiplaan (dwg-failina) lisada ehitusprojekti konteinerisse ehitusloa taotlemisel saku@sakuvald.ee.

5. Ehitusuuringute tegemise vajadus

- 5.1. Ehitusprojekt koostada või kontrollida vastavat, kehtivat arhitekti kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt.
- 5.2. Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanel mõõdus M 1:500, mis kajastab naaberkruntide ehitisi ja rajatisi vähemalt 50 m ulatuses väljaspool planeeritava õueala piire.
- 5.3. Ehitusprojekti koosseisus esitada majandus- ja taristuministri 30.04.2015 määrusele nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“ vastav energiamärgis, mis on kantud ehitisregistrisse energiamärgise andja poolt.

6. Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted

- 6.1. Asendiplaanil esitada kavandatavate katendite, haljastuse ja vertikaalplaneeringuline lahendus.
- 6.2. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.
- 6.3. Vastavalt metsaseadusele võib õueala ja juurdepääsutee osas teostada metsa raadamist ehitusloa saanud ehitusprojekti alusel.
- 6.4. Asendiplaanile kanda piirdeaija ja väravate asukoht.
- 6.5. Lahendada parkimine õuealal.
- 6.6. Maali kinnistu omaniku ja Saku Vallavalitsuse vahel 14.09.2005 sõlmitud kokkuleppe punkti 4.3 järgselt kohustus vallavalitsus koostama ja kooskõlastama kinnistu omanikuga kinnistule mahasõidu projektdokumentatsiooni enne töödega alustamist ning punkti 4.4 järgselt kohustus vallavalitsus vastavalt projektdokumentatsioonile nr. 47 (Töö nr K03/04) välja ehitama mahasõidu kinnistu piirile, samaaegselt koos kergliiklustee ehitamisega. Reaalprojekt OÜ poolt koostatud projekti (P43/04) alusel on mahasõit riigiteelt üle kergliiklustee Maali kinnistu piirile välja ehitatud.

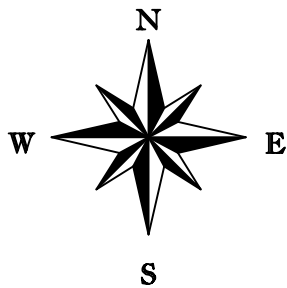
Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

Lisad:

Skeem projekteerimistingimuste juurde;

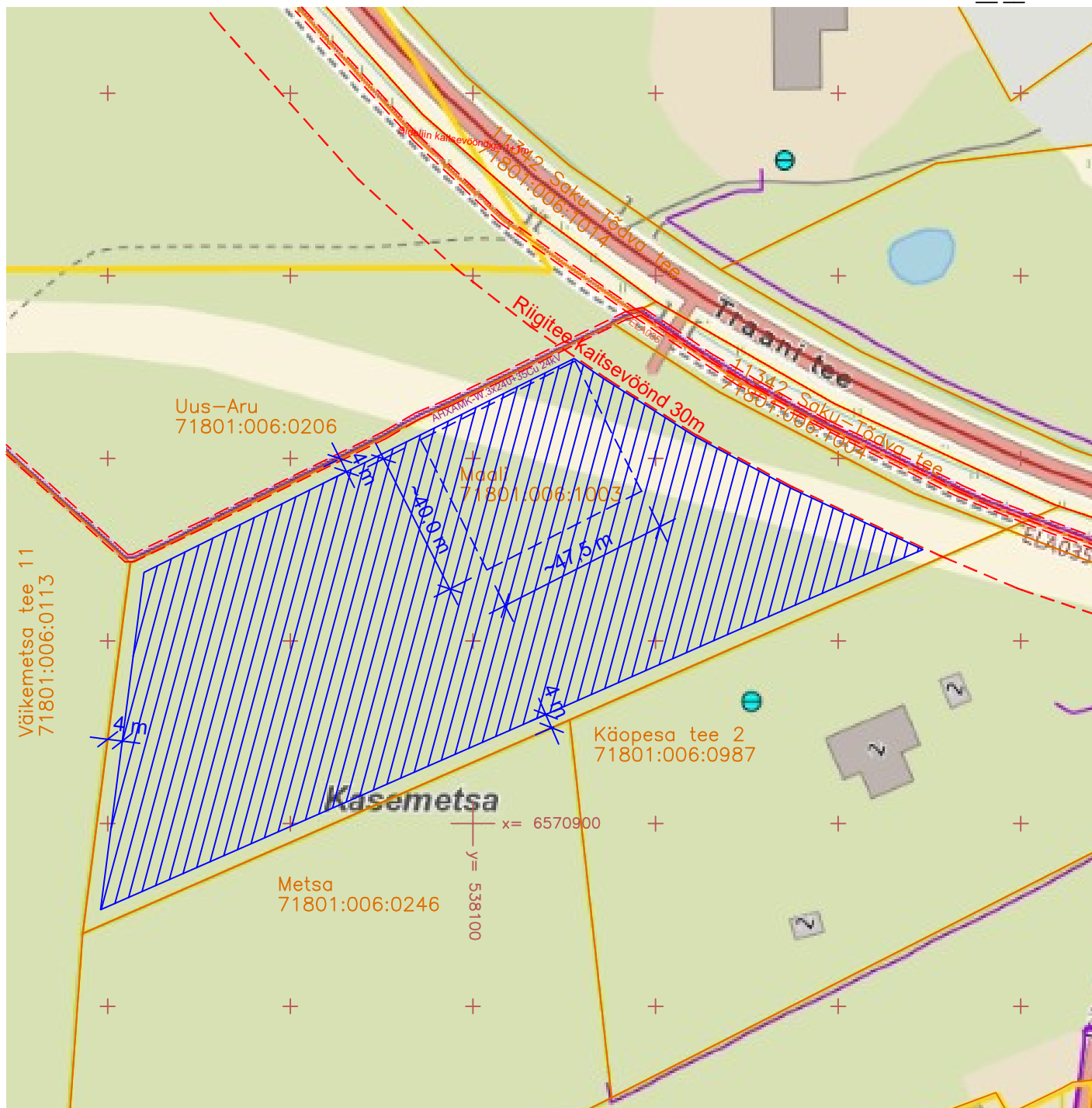
Transpordiameti __.__.2025 kiri nr __-_-/_/_/____-_-.

Projekteerimistingimused koostas Leho Vilu, arhitekt (tel 6712 420, leho.vilu@sakuvald.ee).







EELNÕU
Skeem projekteerimistingimuste PT-011-23 juurde
M 1:1000

Saku vald, Kasemetsa küla, Maali
/muudetud __. __. 2025/



Tingtähisted

-  Kinnistu piir
-  Kitsendused ja piiranguvööndid
-  Lubatav hoonestusala
-  Õueala suurus (kuni 1906 m²) ja võimalik, soovitatav asukoht

Koostas: Leho Vilu, arhitekt