



## Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

EELNÕU  
...2023 nr

### Projekteerimistingimuste andmine Jõgisoo külas Karli kinnistul

Taotleja soovib kinnistule püstitada elukondliku hoone ja selle teenindamiseks vajalikud abihooned. Taotletav tegevus jääb üldplaneeringu alusel hajaasustusega alale, kus puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehitusseadustiku § 26 alusel on detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused. Kinnistule on varem määratud ehitusõigus ning on väljastatud Saue Vallavalitsuse 15. novembri 2017. aasta korraldusega nr 866 „Projekteerimistingimuste määramine Jõgisoo külas Vildi kinnistul“. Kinnistu Karli on tekkinud läbi Vildi kinnistu jagamise varem väljastatud projekteerimistingimuste alusel. Taotleja soovib väljastada uued projekteerimistingimused seoses varem väljastatud projekteerimistingimuste kehtivusaja lõppemisega 15. novembril 2022. aastal.

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

Kavandatava tegevusega seonduvalt on potentsiaalselt puudutatud piirinaabritele 22.06.2023 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 03.07.2023. Transpordiametit ja Piirinaabrit (kinnistu Vildi) teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Jõgisoo külas Karli kinnistul. Taotleja on ka naaberkinnistu Karlimetsa omanik. Kuivõrd kavandatav tegevus ei mõjuta naaberkinnistuid Sinimäe, kus potentsiaalne õueala jääb enam kui 100m kaugusele ning on varjatud metsaga ja Allika, kus õueala jääb ca 280m kaugusele, menetlusse mitte kaasata.

... 2023 saatis Transpordiamet kirjaga nr ... kooskõlastuse oma seisukohtadega (kiri projekteerimistingimustele lisatud ja on selle lahutamatu osa).

Ehitusseadustiku<sup>1</sup> § 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 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1 alusel, Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 04.10.202017 aasta koosoleku protokoll nr 9 punkti 7 ning arvestades 22.03.2023 projekteerimistingimuste taotlust nr 2311002/02769, annab Saue Vallavalitsus

#### **korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Jõgisoo küla Karli kinnistul (katastritunnus: 72601:001:0266, 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 ametinimetus: vallaarhitekt  
Kontaktandmed: e-post urmas.elmik@sauevald.ee

### Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel  
Number: 2311002/02769  
Kuupäev: 22.03.2023

### Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Karli kinnistu (katastritunnus: 72601:001:0266; 2000m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%).  
Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

### 1. Arhitektuursed nõuded:

- 1.1. koostada hoonete ehitusprojektid vähemalt eelprojekti staadiumis, arvestades piirkonnale iseloomulikku hoonestuslaadi ning arvestada keskkonna-, tuletõrje- ja tervisekaitse normide 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 3 abihoonet;
- 1.4. asukoht: hooned ei või paikneda kinnistu piirile lähemal kui 4 m;
- 1.5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 300 m<sup>2</sup>, abihoonetel kokku 300 m<sup>2</sup>;
- 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 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 kaevu baasil. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab olema tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Majandusveed tuleb juhtida perioodiliselt tühjentavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse /biopuhastisse.

Immutusväljak kui ka biopuhasti võivad paikneda Karlimetsa kinnistul tagamaks nõutava vahekauguse rajatava puurkaevuga, kuid Karlimetsa kinnistu piiridele mitte lähemale kui 10m;

- 3.2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
- 3.3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul (Karli ja Karlimetsa kinnistul). Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja riigitee maale;
- 3.4. juurdepääs kinnistule lahendada olemasolevalt riigitee mahasõidult. Asendiplaanile kanda nõuetekohane nähtavuskolmnurk. Projekti koostamisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigiteede liiklusest põhjustatud häiringute ulatus tuleb projekti koostamisel hinnata ning võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04. märtsi 2002. aasta määruses nr 42 esitatud müra normtaseme tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ja Saue Vallavalitsus on huvitatud isikut teavitanud teeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi riigitee põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti koostamisel tuleb arvestada Transpordiameti ... 2023 kirjas nr ... toodud nõuetega (kiri lisatud).

#### **4. Haljastus ja heakord:**

- 4.1. asendiplaanil näidata kogu kinnistu haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Säilitada selle olemasolul maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Vajadusel ehitusprojekti 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 2 kohta;
- 4.3. näidata koht prügikastile või konteinerile. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tagada prügiauto juurdepääs prügikonteinerile (maksimaalse tagurdamis pikkusega 25m) või rajada nõuetekohane ümberpööramise võimalus omal kinnistul;
- 4.4. ehitusjätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast;
- 4.5. kinnistu Karli piirdeaia rajamisel sobitada see hoonete arhitektuuriga. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 2 m.

#### **5. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:**

- 5.1. Enne puurkaevu rajamiseks nõutava ehitusloa taotlemist peab puurkaevu rajamist kavandav isik kooskõlastama rajatava puurkaevu asukoha kohaliku omavalitsusega;
- 5.2. Peale ehitusloa väljastamist muudetakse kinnistu Karli sihtotstarve elamumaa 100% sihtotstarbeks.

#### **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 ehitusseadustiku<sup>1</sup> §-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