EELNÕU

Saue linn … 2025 nr

**Projekteerimistingimuste andmine Riisipere alevikus Jaama tee 1a kinnistul**

Taotleja soovib jagada Jaama tee 1a (72601:001:0373) kinnistu kaheks ning idaosas tekkivale ca 1500 m² katastriüksusele 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 tekkivale kinnistule elukondliku hoone püstitamise.

Jaama tee 1a kinnistu on 4378,0 m² suurune ja 100% elamumaa sihtotstarbega. Üldplaneeringu alusel asub kinnistu tiheasustusalal ning on pere- ja ridaelamumaa maakasutuse juhtotstarbega. Kinnistu asub miljööväärtusliku maastiku alal ning osaliselt 11164 Riisipere jaama tee teekaitsevööndis (kus tegutsemine tuleb kooskõlastada Transpordiametiga). Ehitisregistri andmetel asub kinnistul vaid ladu (116028603), kuid Maa-ameti kaardirakenduste alusel on krundi lõunapiiril hoone, mis on selgelt üle 20 m² ehitisealuse pinnaga, kuid puudub Ehitisregistrist.

Miljööväärtuslik kultuurmaastik on antud piirkonnale oma maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse, kultuuripärandi jms poolest iseloomulik maastik. Tiheasumit ja miljööväärtusliku kultuurmaastikku koosmõjus vaadates tuleks tiheasumis lähtuda eelkõige tiheasumi asustustiheduse/krundi suuruse reeglitest ning arvestada võimalike miljööväärtustega, pannes rõhu asustusstruktuurile ja kultuuripärandile. Seega hoonete arhitektuur, piirdeaiad, hekid, avalik ruum jms peab olema kooskõlas ümbritseva tiheasumi kultuuripärandiga.

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.

Lubatud ehitusmahu ja hoone asukoha määramisel on lähtutud ümberkaudsete hoonete mahust ning paigutusest. Kavandatav tegevus on 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 märtsikuu numbris 3 (179) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 04. aprill 2025. Kavandatava tegevusega seonduvalt on Transpordiametile ja piirinaabritele (Nissi tee 11a ja 17, Jaama tee 1) saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 04. aprill 2025. Isikuid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Jaama tee 1a 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 ning arvestades 28. veebruari 2025. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2511002/01104, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Riisipere alevikus Jaama tee 1a kinnistu (katastritunnus: 72601:001:0373, elamumaa 100%) jagamisel tekkivale katastriüksusele 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: 2511002/01104

Kuupäev: 28.02.2025

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Jaama tee 1a kinnistu (katastritunnus: 72601:001:0373; 4378 m², elamumaa 100%). Ehitisregistri andmetel asub kinnistul ladu (116028603).

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: hoone kaugus moodustatava katastriüksuse piiridest vähemalt 4 m, teepoolsest küljest 6 m;
   4. moodustatava krundi lubatud maksimaalne täisehituse protsent – 25%;
   5. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: 10 m;
   6. maksimaalne korruselisus: 2;
   7. katusetüüp: põhimahul viil-/kelpkatus;
   8. katusekalle: määramata. Kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5⁰) katusekallete erinevusi. Harjajoone suund põhimahul peab olema paralleelselt või risti tänavaga;
   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. Uus hoonestus peab sulanduma piirkonna kultuuripärandisse.
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 AS Kovek;
   2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
   3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;
   4. juurdepääs kinnistule lahendada avalikult kasutatavalt teelt (11164 Riisipere jaama tee) ning kooskõlastada Transpordiametiga.
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 tekkivale krundile 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. kanda Ehitisregistrisse Jaama tee 1a kinnistu lõunapiiril olev hoone;
   2. pärast projekteerimistingimuste andmist ja enne ehitusloa väljastamist jagada Jaama tee 1a katastriüksus kaheks vastavalt esitatud indikatiivsele skeemile (lisa 2) tekitades idaosasse ca 1500 m² katastriüksuse. Tekkivate katastriüksuste sihtotstarbeks jääb elamumaa;
   3. katastriüksuse kitsenduseks on elektripaigaldise kaitsevöönd ja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd. Kaitsevööndis on ilma võrguvaldaja loata tegutsemine keelatud;
   4. 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. Transpordiametiga;
      3. 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