EELNÕU

Saue linn … 2025 nr

**Projekteerimistingimuste andmine Hüüru külas Kopliluha kinnistul**

Taotleja soovib kinnistule 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 olemasoleva hoonestuse vahele Kopliluha kinnistule elukondliku hoone püstitamise.

Kopliluha kinnistu (72601:001:0001) on 17970.0 m² suurune ja 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Kinnistu paikneb üldplaneeringu alusel tiheasustusalal planeeritava või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetav riigitee koridoris (laiuseks on markeeritud 150 m sõidutee servast). Maakasutuse juhtotstarvet pole määratud. Kinnistut läbivad elektriõhuliinid nende kaitsevöönditega, sidekaabel oma kaitsevööndiga, kinnistu edelaosas paikneb Vääna jõe ranna või kalda piiranguvöönd ning kogu kinnistu loodeosa on avalikult kasutatava 8 Tallinn-Paldiski tee kaitsevööndis (50 m). Kinnistu on hoonestamata.

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.

Transpordiameti tellimisel on valminud „Riigimaantee nr 8 Tallinn-Paldiski km 13,9-16,7 Harku-Hüüru lõigu eelprojekt“ (Selector Projekt OÜ, töö nr P22007, 19.04.2024), millest selgub, et liikluskorralduslikult suletakse tänane Kiviaia tn mahasõit, Saare tn pikendatakse Aiandi teeni, mis lahendatakse maanteelt peale-mahasõiduga Tallinna suunal. Saare tänav jätkub kogujateega Harku tee/Uus tänava sõlmega, mis tagab juurdepääsu Tallinna poolt tulles Saare tänavale. Sama töö raames on koostatud ka müra modelleerimine (Hendrikso & KO, töö nr 23004746, lk.11 tabel 4.1), mis prognoosib Kopliluha kinnistu planeeritava õuealaga analoogselt Pääsukese tn 2 (72701:001:0060) õuealal aastaks 2030 päevaseks müranivooks 59 dB ja öiseks 50 dB ning aastaks 2050 päevaseks müranivooks 60 dB ja öiseks 51 dB. Vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 tabelile on II kategooria elamualade puhul liiklusmüra piirväärtuseks 60 dB päeval/55 dB öösel ning hoonete teepoolsel küljel vastavalt 65 dB päeval/60 dB öösel – seega prognooside kohaselt Kopliluha õuealal müratasemeid ei ületata. Olgugi, et „Riigitee nr 8 Tallinn – Paldiski KM 13,9-24,2 Harku - Keila lõik: müra modelleerimine“ alusel peaksid prognoositavad müratasemed jääma normide piiridesse leiab Vallavalitsus, et Kopliluha kinnistu omanik peab tellima liiklusmüra hinnangu konkreetselt Kopliluha kinnistule. Konkreetse kinnistu liiklusmüra hinnangu vajaduse tagab asjaolu, et kõrvalasuva Kopliserva kinnistu puhul oli olukord analoogne ehk et Transpordiameti eelprojekti müra modelleerimise alusel olid prognoositavad normid tagatud, kuid kinnistu omaniku poolt tellitud liiklusmüra hinnang leidis, et normide tagamiseks tuleb siiski rajada muldvall. Liiklusmüra hinnang tuleb esitada koos ehitusloa taotlusega.

Transpordiametile tehti päring 08. augustil 2025. a vastava projekti arengusuundade üle millele Transpordiamet vastas meili teel 25. augustil 2025. a selle jätkuvas ja seni muutusteta kehtimises ning nõustus ka valitud õueala asukohaga, mis jääb välja riigitee kaitsevööndist.

Õueala on planeeritud rajada Kiviaia tänava äärde, hoonestusala samale joonele Pääsukese tn 2-8 kinnistute piiridega luues sellega väljakujunenud õuealadega visuaalse pikenduse. Planeeritavas hoonestusala asukohas (Lisa 2 punasega) asub Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin). Ehitusõiguse saamise eelduseks on liini nihutamine planeeritavast hoonestusalast välja või viia see maa alla. Juurdepääs loodavale õuealale toimub Kiviaia tänavalt. Piirkonnas on väljaehitatud ühisvee- ja kanalisatsiooni trassid, millega liitumine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on kooskõlas Saue valla kehtiva üldplaneeringuga, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimustega ega ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Elukondliku hoone püstitamine sobitub oma otstarbelt ja mahult seda ümbritsevate teiste elukondlike hoonete ning nende abihoonete vahele, mis on samaväärne piirkonna tänase hoonestuslaadiga. 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 septembrikuu numbris 9 (175) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 3. oktoober 2025. a. Kavandatava tegevusega seonduvalt on Transpordiametile, Elektrilevi OÜ-le ja potentsiaalselt puudutatud piirinaabritele (Pääsukese tn 2) saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 3. oktoober 2025. a. Piirinaabreid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Riisipere alevikus Lasteaia tn 1 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 1. augusti 2025. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2511002/13670, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Hüüru külas Kopliluha kinnistul (katastritunnus: 72601:001:0001, maatulundusmaa 100%) 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: 2511002/13670

Kuupäev: 01.08.2025

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Kopliluha kinnistu (katastritunnus: 72601:001:0001; 17970.0 m², maatulundusmaa 100%).

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, 11103 aiamaja, suvila);
   3. asukoht: õueala ja hoonestusala asukohad vastavalt skeemile (lisa 2). Tagada nõuetekohane hoonetevaheline tuleohutuskuja (8 m) naaberkinnistu hoonega või piirata tule levikut ehituslike abinõudega;
   4. krundi lubatud suurim summaarne ehitisealune pind: 195 m2;
   5. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: 8,5 m;
   6. maksimaalne korruselisus: 1 + katusekorrus;
   7. katusetüüp: põhimahul viil-/kelpkatus. Kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5⁰) katusekallete erinevusi;
   8. maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vahetu hooneümbruse planeerimine;
   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;
   10. hoone eskiislahendus kooskõlastada vallaarhitektiga.
2. **Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3. Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.
3. **Tehnovõrgud:**
   1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele. ÜVK trassidega liitumine on kohustuslik;
   2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Ehitusloa saamise eelduseks on elektriliini nihutamine planeeritavast hoonestusalast välja või selle maa alla viimine;
   3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;
   4. juurdepääs kinnistutele lahendada Kiviaia tänavalt (72701:001:0817). Mahasõidu projekt kooskõlastada eelnevalt valla teedespetsialistiga. Projekti koostamisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tellida liiklusmüra hinnang konkreetselt Kopliluha kinnistule ning lisada see ehitusloa taotluse dokumentidesse. 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 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.
4. **Haljastus ja heakord:**
   1. asendiplaanil näidata õueala 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);
   2. näidata autode parkimine omal kinnistul, minimaalselt 2 kohta. Parkimine Kiviaia tänaval ei ole lubatud;
   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. krundil on lubatud kuni kaks abihoonet, ehitusloakohustuslike abihoonete püstitamine ei ole lubatud;
   2. hoone kavandamisel kinnistu piirile lähemale kui 4 m, esitada ehitusloa taotluse juurde naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek.
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. 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