EELNÕU

Saue linn … 2024 nr

**Projekteerimistingimuste andmine Kabila külas Aasa AÜ 5 kinnistul**

Taotleja soovib seadustada üksikelamu üle 33% laiendamise. 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.

Aasa AÜ 5 kinnistu on 881 m² suurune 100% elamumaa sihtotstarbega. 1984. aasta Aasa A/K hoonestusprojekt nägi krundile nr 5 ette ehitusõiguse elukondlikule hoonele (aiamaja). Saue valla üldplaneeringu alusel asub kinnistu hajaasustuses ning on planeeritava või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetava riigitee koridori vööndis. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üksikelamu (120558405), mille püstitamiseks on 17. juunil 2008. aastal väljastatud ehitusluba nr 4395. 29. detsembril 2015. aastal on elamule antud kasutusluba nr 1512319/06892. Peale seda on hoonet laiendatud üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ning seetõttu taotletakse käesolevaid projekteerimistingimusi.

Kuivõrd säilib hoone senine kasutamise otstarve (elukondlik hoone) ning samaks jääb ka katastriüksuse sihtotstarve (elamumaa), siis ei toimu üldplaneeringu mõistes kinnistu kasutamise tingimuste muutmist ning seega üldplaneeringu uue ehitusõiguse andmise tingimused (hajaasustuses) ei rakendu. Hoone laiendamise ehitusõiguse mahu ning tingimuste koostamisel on lähtutud lähiümbruse hoonestusest.

Kavandatava tegevusega seonduvalt on Transpordiametile ja potentsiaalselt puudutatud piirinaabritele (Aasa üldmaa, Aasa AÜ 4) 19.08.2024 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 29.08.2024. Aasa AÜ 6 piirinaabrile saadeti teavitus arvamuse avaldamise võimaldamise kohta ning projekteerimistingimuste eelnõu tähitud kirjaga tähtajaga 10 päeva alates kirja kättesaamisest. Isikuid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtaegadeks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Kabila külas Aasa AÜ 5 kinnistul. Kuivõrd Väike-Siilimaa (29701:005:0097) ja Töökmani (29701:005:0663) katastriüksused on ehitusõiguseta maatulundusmaad, otsustas Saue Vallavalitsus antud piirinaabreid menetlusse mitte kaasata.

Ehitusseadustiku¹ § 26 lg 1, lg 2 punkti 2, 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 ning arvestades 05. augusti 2024. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/06129, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Kabila külas Aasa AÜ 5 kinnistul (katastritunnus: 29701:002:0030, elamumaa 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 laiendamine üle 33%

**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: 2411002/06129

Kuupäev: 05.08.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Aasa Aü 5 kinnistu (katastritunnus: 29701:002:0030; 881 m², elamumaa 100%). Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üksikelamu (120558405).

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 kinnistu piiridest vähemalt 4 m, hoone kavandamisel kinnistu piirile lähemale kui 4 m, esitada ehitusloa taotluse juurde naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek. Järgida tuleohutuse kujasid naaberkinnistute hoonetega (8 m), vajadusel piirata tule levikut ehituslike abinõudega;
   4. krundi lubatud suurim ehitisealune pind: 200 m2;
   5. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: 8,5 m;
   6. maksimaalne maapealne korruselisus: 2 (1 + katusekorrus);
   7. katusetüüp: põhimahul viilkatus;
   8. katusekalle: määramata. Kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5⁰) katusekallete erinevusi. Harjajoone suund põhimahul peab olema paralleelselt või risti ümberkaudsete hoonete harjajoone suunaga;
   9. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone, tehismaterjalide kasutamine keelatud. Vältida plast-, metall- ja rustikaalseid suuremõõdulisi kivivoodreid. Värvitoonide ja materjalide valikul lähtuda lähiümbruse koloriidist.
2. **Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3. Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.
3. **Tehnovõrgud:**
   1. veevarustus lahendada rajatava või olemasoleva kaevu baasil. Enne uue puurkaevu rajamiseks nõutava ehitusloa taotlemist peab puurkaevu rajamist kavandav isik kooskõlastama rajatava puurkaevu asukoha kohaliku omavalitsusega. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab olema tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal.
   2. majandusveed tuleb juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse;
   3. elektrivarustus lahendada vajadusel vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
   4. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;
   5. juurdepääs kinnistule lahendada Aasa üldmaalt (29701:002:0220).
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);
   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.
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 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