Saue linn Eelnõu

**Projekteerimistingimuste andmine Odulemma külas Tiigrikäpa 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.

Kinnistu paikneb Saue valla ÜP kohaselt hajaasustuses ca 77% ulatuses rohekoridori servaalal kinnistu kesk- ja idapoolses osas. Kinnistu läänepoolsele osale ulatub 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla tee sanitaarkaitsevöönd 150m sõidutee servast (üldplaneeringus planeeritav või rekonstrueeritav, sh oluliselt muudetav riigitee koridor). Muud üldplaneeringust tulenevad piirangud puuduvad. Kinnistul paikneb lääne-idasuunaline juurdepääsutee algusega riigimaanteelt ja lõppedes tupikuga kinnistu idapiiril.

Rohelise võrgustiku aladele ei ole lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada

olemasolevaid. Põhjendatud vajadusel on rohelise võrgustiku aladel erandina lubatud olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik ehitustegevus või hoonestamata maa puhul isiklikuks otstarbeks eluasemekoha rajamine kinnistule (üks üksikelamu koos abihoonetega),kusjuures:

− kinnistu suurus peab olema vähemalt 2 ha;

− lubatud õuemaa suurus on reeglina kuni 2000m2;

− piirdeaedu on vajadusel lubatud rajada ainult õuemaade ümber;

− naaberkinnistute õuemaade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100m; hoonete asukoha

valikul tuleb tagada rohelise võrgustiku terviklik toimimine (kavandatavad õuemaad ning

hooned ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridore);

− ülejäänud osas peaks kinnistu jääma hoonestamata rohealaks.

Kinnistule jääb kahe piirangu vahele kitsas piirangutest vaba ala, mis võimaldab planeeritava õueala 2000m² paigutada selliselt kus ca 40% õuealast jääb piirangutest vabale alale ning ca 60% jääb rohekoridori. Rohekoridori laius antud asukohas on ca 1125m. Rohekoridori ulatuv õueala osa ca 28m ulatuses moodustab ca 2% rohekoridori laiusest, mis tagab jätkuvalt vaba rohekoridori toimimise. Juurdepääs õuealale on tagatud olemasoleva kinnistul paikneva juurdepääsutee kaudu.

Kaalutletud erandi tegemiseks on kõik üldplaneeringus välja toodud tingimused täidetud.

Kavandatav tegevus on 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 Transpordiametile ja piirinaabritele 28.08.2024 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 07.09.2024. Piirinaabreid (Kabri põld, Kassikäpa, Sootaguse, Talumetsa (Tiigrikäpa kinnistu omanik) ja Keldrimäe) teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Odulemma külas Tiigrikäpa kinnistul. Kuivõrd kavandatav tegevus jääb piirinaabrist Uuepõllu enam kui 300m kaugusele ning puudub kokkupuude ka juurdepääsutee osas, otsustas Saue Vallavalitsus nimetatud kinnistut menetlusse mitte kaasata.

Ehitusseadustiku¹ § 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 14.08.2024 aasta koosoleku protokolli nr 8 punkti 5 ning arvestades 11.06.2024 projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/04822, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Odulemma küla Tiigrikäpa kinnistul (katastritunnus: 51802:003:0225, maatulundusmaa 100%) elukondliku hoone ja seda teenindavate abihoonete ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad ...
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 …

korraldusele nr …

**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: 2411002/04822

Kuupäev: 11.06.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Tiigrikäpa kinnistu (katastritunnus: 51802:003:0225; 9,1ha, maatulundusmaa 100%). Kinnistu on hoonestamata.

1. **Arhitektuursed nõuded:**
   1. koostada hoonete ehitusprojektid 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) abihoone (12744 elamu, kooli vms abihoone);
   3. hoonete suurim lubatud arv moodustataval kinnistu maa-alal: 1 elukondlik hoone ja 3 abihoonet;
   4. asukoht: lubatud õueala suurusega 2000m²paigutada vaid skeemil näidatud asukohas (skeem lisatud);
   5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 200 m2, abihoonetel kokku 200 m2;
   6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 9 m, abihoonel 6 m;
   7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: 1-korruseline või 1 + katusekorrus. Keelatud on rajada mitmekorruseline kastjas maht/mahud ja lamekatused;
   8. katusetüüp: viil- või kelpkatus;
   9. katusekalle: 20⁰… 45⁰, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5⁰) katusekallete erinevusi;
   10. soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast: 40 cm. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vajadusel juurdepääsutee ja vahetu hooneümbruse planeerimine kuni 40 cm;
   11. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone. Tuleb vältida imiteerivaid materjale. Kasutada valdavalt naturaalseid looduslikke materjale. Värvitoonide ja materjalide valikul lähtuda hoonete sulandamisest loodusesse.
2. **Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3 Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.
3. **Tehnovõrgud:**
   1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalsete võrkude baasil. Veevarustus lahendada rajatava puurkaevu baasil. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab olema tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal (õuealal). Majandusveed tuleb juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse /omapuhastisse. Omapuhasti võib paikneda väljaspool õueala, kuid kinnistu piiridele mitte lähemal kui 20m;
   2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
   3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja teemaale;
   4. juurdepääs kinnistule lahendada 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla teelt olemasolevalt 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 … kirjas nr …. toodud nõuetega.
4. **Haljastus ja heakord:**
   1. asendiplaanil näidata õueala haljastuse ja heakorrastuse lahendus koos juurdepääsutee markeerimisega. Säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Vajadusel ehitusprojektis käsitleda ehitustööaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid. Ehitustööde tsooni jäävate puude kaitseks rakendada abinõud puude vigastamise vältimiseks (lähtuda Saue valla kaevetööde eeskirjast);
   2. näidata autode parkimine omal kinnistul, minimaalselt 3 kohta;
   3. näidata koht prügikastile või konteinerile. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tagada prügiauto juurdepääs prügikonteinerile (maksimaalse tagurdamispikkusega 25m või näha ette vajalik ümberpööramisplats omal kinnistul);
   4. ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast;
   5. piirdeaia rajamisel (vaid ümber õueala) sobitada see hoonete arhitektuuriga. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,6 m.
5. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:** Puuduvad.
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. üksikselamu 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