



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

EELNÕU
... 2022 nr ...

Projekteerimistingimuste määramine Maidla külas Erika AÜ 2 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 olemasolevate aiamajade ja üksikelamute vahele Erika AÜ 2 kinnistule elukondliku hoone rajamise.

Elukondliku hoone rajamine sobitub oma otstarbelt ja mahult teda ümbritsevate teiste aiamajade/üksikelamute ning nende abihoonete vahele, mis on samaväärne piirkonna tänase hoonestuslaadiga. Samuti on kavandatav tegevus 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“ 2022. aasta novembrikuu numbris 21 (117) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 19. november 2022. Kavandatava tegevusega seondult on potentsiaalselt puudutatud piirinaabritele (Erika AÜ 1, 4 ja 29 ning Viimsi metskond 1) 09. novembril 2022 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuste avaldamiseks tähtajaga 19. november 2022. Isikuid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtjaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste määramisega Maidla külas Erika AÜ 2 kinnistul.

Ehitusseadustiku¹ § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 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 19. oktoobri 2022. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2211002/12237 ehitisregistris, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Määrata projekteerimistingimused Maidla külas Erika AÜ 2 kinnistul (katastritunnus: 72706:004:0007, elumumaa 100%) elukondliku hoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad ... 2027.
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 (üksikelamu/aiamaja/suvila) püstitamine

Projekteerimistingimuste andja:

Asutus: Saue Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 77000430

Ametniku nimi (koostaja): Kaie Tobreluts

Ametniku ametinimetuse: vallaarhitekt

Kontaktandmed: e-post kaie.tobreluts@sauevald.ee

Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal

Number: 2211002/12237

Kuupäev: 19.10.2022

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Erika AÜ 2 kinnistu (katastritunnus: 72706:004:0007; 855 m², elamumaa 100%). Kinnistu on hoonestamata.

1. Arhitektuursed nõuded:

- 1.1. Koostada üksikelamu/aiamaja/suvila ehitusprojekt vähemalt eelprojekti staadiumis, arvestades piirkonnale iseloomulikke hoonestuslaadi ning arvestada keskkonna-, tuletõrje- ja tervisekaitse normide ning tingimustega; projekteerida vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele, ehitusnormidele ja standarditele.
- 1.2. Elukondlik hoone koos kuni kahe abihoonega maksimaalse ehitisealuse kogupinnaga kuni 210 m². Elukondliku hoone suurim lubatud korruselisus on 1 + katusekorrus, hoone kaugus kinnistu piiridest minimaalselt 4 m. Järgida tulekujasid naaberkinnistute hoonete suhtes.
- 1.3. Lubatud katusekalle 10...45°. Elukondliku hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5 m katuseharja peale. Katusekate projekteerija ettepanekul. Mitte kasutada kergesti süttivaid materjale. Harjajoon risti või paralleelne kinnistu läänepiiriga.
- 1.4. Soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast on kuni 40 cm. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a. vahetu hooneümbruse planeerimine kuni 20 cm.
- 1.5. Anda välisviimistluse värvi- ja materjalilahendus. Värvitoonide ja materjalide valikul lähtuda lähiümbruse koloriidist. Hoone välisilme peab olema terviklik. Tagada hoone arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta. Fassaadides võib kasutada puitu, klaasi, värvitud krohvi, tellist puhtal vuugil või nende omavahelisi kombinatsioone. Vältida plast-, metall ja rustikaalseid suuremõõdulisi kivivoodreid, keelatud on ümar- ja ristseotisega palk.

2. **Abihooned:** Kinnistul võib paikneda kuni 2 alla 60 m² ehitisealuse pinnaga abihoonet. Abihoonete suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast harjajoone peale on 4,5 m. Abihoonetes ei või paikneda eluruumid. Abihooned ei või paikneda kinnistu piiridele lähemal kui 4 m. Kui soovitakse abihoone paigutada piirile lähemale (kuid mitte lähemale kui 1 m), tuleb jälgida vastava naabri lähimate hoonete suhtes kehtivat tulekuja 8 m ning asukoht kooskõlastada vastava piirinaabriga. Kooskõlastus lisada projekti koosseisu ning asendiplaanil näidata abihoone kooskõlastatud asukoht.

- 3. Tulepüsisivus:** Väikseim tulepüsisivuse klass võib olla TP-3 Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.
- 4. Tehnovõrgud:**
- 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldaja (AS Kovek) tehnilistele tingimustele.
 - 4.2. Elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või liitumislepingu olemasolul esitada selle koopia ehitusloa taotlemisel.
 - 4.3. Sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Tuleb vältida sademevete valgumine naaberkinnistutele ja tänavamaale.
 - 4.4. Juurdepääs kinnistule lahendada kinnistu lääneküljelt Erika teelt. Mahasõidu asukoht ja projekt kooskõlastada Saue valla teedespetsialistiga.
- 5. Haljastus ja heakord:**
- 5.1. Asendiplaanil näidata kogu kinnistu haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Säilitada selle olemasolul maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Vajadusel ehitusprojektis käsitleda ehitustööaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid; tagada säilitatava kõrghaljastuse kasvutingimused ja juurestik, võra ja tüve kaitse kogu ehitustegevuse vältel; ehitustööde tsooni jäävate puude kaitseks rakendada abinõud puude vigastamise vältimiseks (lähtuda Saue valla kaevetööde eeskirjast).
 - 5.2. Näidata autode parkimine omal kinnistul minimaalselt 2 kohta.
 - 5.3. Näidata koht prügikastile või konteinerile. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tuleb tagada prügiauto juurdepääs prügikonteinerile (maksimaalse tagurdamispikkusega 25m).
 - 5.4. Ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehooldus eeskirjast.
 - 5.5. Kinnistu piirdeaia rajamisel sobitada see naaberkinnistute piiretega nii materjalis kui kõrguses. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,5 m.
- 6. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:**
- 6.1. Katastriüksuse kitsenduseks on elektripaigaldise kaitsevöönd, kaitsevööndis on ilma elektripaigaldise omaniku loata tegutsemine keelatud.
- 7. Projekti koosseis, vormistamine, kooskõlastamine ja esitamine:**
- 7.1. 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.
 - 7.2. Projekt peab sisaldama lisasid, mis sisaldavad projekteerimistingimusi, kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi ja/või olemasolevaid liitumislepinguid.
 - 7.3. Projekti koosseis esitada energiamärgis vastavalt kehtivatele hoone energiatõhususe miinimumnõuetele.
 - 7.4. 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.
 - 7.5. Ehitusprojekt kooskõlastada:
 - 7.5.1. maaomanikuga / projekti tellijaga;
 - 7.5.2. Põhja päästkeskusega;
 - 7.5.3. tehnovõrkude valdajatega (vt pt 4);
 - 7.6. 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