EELNÕU

Saue linn ... nr

**Projekteerimistingimuste andmine Ellamaa külas Nurga kinnistul**

Taotleja soovib kinnistu jagamisel tekkivale 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. Tänasel kinnistul paikneb üks õueala.

Kinnistu paikneb Saue valla ÜP kohaselt hajaasustuses. Kinnistu idapoolseks piirinaabriks on 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee, mille ehituskeeluvöönd on 50m, kinnistu põhjatipus taastatav Tallinn-Haapsalu raudtee, mille ehituskeeluvöönd on 50m. Seoses raudtee taastamisega ulatub kinnistu põhjaosale perspektiivse 2-tasandilise liiklussõlme rajamise eeldatav mõjuala. Saue valla üldplaneeringu kohaselt jääb kinnistu oluliselt muudetava riigimaantee mõjualasse (150m sõidutee servast). Kinnistu lõunatipus paikneb tänane üksikelamu ja saunahoone. Kinnistu põhjapoolsemal osal paikneb aiandi peamiselt muuseumina kasutusel olev (abi)hoone, mis jääb aktiivsetest piiranguvöönditest välja.

Peale kinnistu jagamist sooviti juurdepääs tekkivale kinnistule lahendada riigiteelt selle kunagisest asukohast. Saue Vallavalitsus tegi menetluse käigus 24.11.2023 meili teel päringu nii AS Eesti Raudteele kui ka Transpordiametile seoses perspektiivse liiklussõlmega võimalike täiendavate piirangute välja selgitamiseks. Transpordiametilt tuli 05.12.2023 kirjaga nr 7.1-1/23/24454-2 keelduv vastus päringus esialgselt välja pakutud rajatavale kinnistule juurdepääsu kohta, mis ei taga nõuetele vastava nähtavuskolmnurga tingimusi suure liikluskoormusega riigimaanteel. Pakuti välja ainus neile vastuvõetav juurdepääsu rajamise võimalus Puukooli teelt. Kuivõrd kinnistul Puukoolitee tee 2 ja kinnistul Nurga on sama omanik ning pakutud alternatiivse tee asukohaga nõustus ka kinnistute omanik, on vastav juurdepääsutee võimalus näidatud lisatud skeemil. AS Eesti Raudtee vastas 05.12.2023 oma kirjaga nr 13-8/5054-1, kus andis kavandatavale tegevusele nõustuva seisukoha oma tingimustega (kiri on projekteerimistingimustele lisatud ja on selle lahutamatu osa).

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 veelkordselt Transpordiametile ja potentsiaalselt puudutatud piirinaabrile 26.02.2024 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 07.03.2024. Piirinaabrit (kinnistu Puukooli tee 4) teavitati, et kui ta ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Ellamaa külas Nurga kinnistul.

... 2024 saatis Transpordiamet oma kirjaga nr ... kooskõlastuse oma tingimustega (kiri on projekteerimistingimustele lisatud ja on selle lahutamatu osa).

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 14.02.2024 aasta koosoleku protokolli nr 3 punkti 12 ning arvestades 06.11.2023 projekteerimistingimuste taotlust nr 2311002/09027, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Ellamaa küla Nurga kinnistul (katastritunnus: 51801:001:0138, 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: 2311002/09027

Kuupäev: 06.11.2023

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Nurga kinnistu (katastritunnus: 51801:001:0138; 3,94ha, maatulundusmaa 100%). Kinnistu lõunaosal paikneb üks õueala elamu ja seda teenindavate abihoonetega ning kinnistu keskosal majandushoone.

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: aktiivne õueala paigutada soovitavalt skeemil näidatud ümber olemasoleva majandushoone ligikaudsel õuealal suurusega kuni 3400m²(skeem lisatud). Mistahes hooned või rajatised ei või paikneda kinnistu põhjapiirile lähemal kui 50m taastatavast raudtee kinnistu Nurga poolsest relsist (raudtee ehituskeeluvöönd) ja läänepiirile mitte lähemal kui 50m sõidutee servast (riigimaantee ehituskeeluvöönd);
   5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 300 m2, abihoonetel kokku 300 m2;
   6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 9 m, abihoonel 6 m;
   7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: kuni 2 (soovitavalt 1 + katusekorrus);
   8. katusetüüp: määramata;
   9. katusekalle: 0⁰… 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 vahetu hooneümbruse planeerimine kuni 30 cm;
   11. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone, arhitektuurne käsitlus on vaba. Värvitoonide ja materjalide valikul lähtuda lähiümbruse koloriidist.
2. **Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3 Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.

**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. Majandusveed tuleb juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse /omapuhastisse. Omapuhasti võib paikneda väljaspool õueala, kuid kinnistu läänepiirile mitte lähemal kui 10m ning mitte raudtee ega maantee ehituskeeluvööndis.
  2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
  3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja teemaale;
  4. juurdepääs kinnistule lahendada Puukooli teelt läbi kinnistu Puukooli tee 2 läänepoolsest servast vastavalt Transpordiameti tingimustele. 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 ... 2024 kirjas nr ... toodud nõuetega (kiri lisatud).

1. **Haljastus ja heakord:**
   1. asendiplaanil näidata õueala haljastuse ja heakorrastuse lahendus koos juurdepääsuteega. Säilitada selle olemasolul 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. kinnistu piirdeaed on olemasolev.
2. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:**

4.1 Kavandada kinnistu Nurga jagamine ning teostada selle maakatastrisse kandmiseks vajalikud maamõõdistustoimingud peale projekteerimistingimuste väljastamist ja enne ehitusloa taotlemist skeemil näidatud asukohas suurusega ca 2,9ha, kuid mitte väiksem kui 1ha. Moodustatava kinnistu sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa.

4.2 Enne ehitusloa taotlemist tuleb seada notariaalne tähtajatu juurdepääsutee servituut läbi kinnistu Puukooli tee 2 ja Nurga moodustatava kinnistu kasuks.

1. **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