Eelnõu

**Projekteerimistingimuste määramine Jõgisoo külas Lepe kinnistul**

Taotleja soovib kinnistule rajada multifunktsionaalse teenindus-ärihoone, kus oleks esindatud büroo-teenindus-, äri- ja laopinnad. Kinnistu paikneb tiheasumis.

Taotletav tegevus kuulub detailplaneeringu koostamise kohustusega alale või juhtude hulka planeerimisseadus § 125 lõigete 1 tähenduses, kuid arvestades olemasolevat situatsiooni ja lähiala arengusuundi lubab Saue Vallavalitsus planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel kaalutletud otsusena ilma detailplaneeringut koostamata olemasolevate piirkonda domineerima hakkavate „Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneering“ ette nähtud äri- ja tootmishoonete ja olemasoleva liiklussõlme ja teedevõrgu vahele jäävale kinnistule multifunktsionaalse teenindus-ärihoone rajamise, mis haakub otseselt eelpool mainitud detailplaneeringu lahendusega ja on selle loogiliseks jätkuks.

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.

Kinnistu paikneb Saue valla üldplaneeringu kohaselt tiheasumis ärimaa juhtotstarbega alal, valdavalt domineeriva äri- ja tootmismaade piirkonnas, kus vajalikud tehnotrassid on osaliselt rajamisel ja tänavate võrk koos Tallinna ringtee Saue linna liiklussõlmega välja ehitatud. Kavandatav tegevus ei muuda olemasolevat liikluskorraldust. Piiravaks tingimuseks kinnistule on riigiteede kaitsevööndite ulatumine kinnistule. Planeeritav hoonestusala jääb piirangutest vabale alale. Kinnistule sisse-/väljasõit toimub tänaselt mahasõidult liiklussõlme ringile suunduvalt teelt. Soovitav hoone maht ja plaanitav tegevus sobitub kinnistule ja planeeritud äri-tootmispiirkonda, mis on samaväärne „Klaasi, Keila mnt 3 ja Kanama tee L1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringus“ ette nähtud äri- ja tootmishoonete mahtudega ja põhimõtetega.

Üldplaneeringu seletuskirja 4.4 kohaselt peab määratud maakasutuse juhtotstarve reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast. Saue valla üldplaneeringus märgitud juhtotstarve on ärimaa kus kuni 35% ulatuses võib vajaduse ja sobivuse korral lisada kaassihtotstarbeid, nt tootmismaa eelkõige laondusega seonduvalt. Seega kavandatav tegevus, on kooskõlas kehtiva Saue valla üldplaneeringuga, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimustega ega ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena. Saue vallalehe „Saue Valdur“ 2024. aasta detsembrikuu numbris 21 (165) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta arvamuse avaldamise tähtajaga 20. detsember 2024. Kavandatava tegevusega seonduvalt on Transpordiametile, puudutatud piirinaabrile (Keila mnt 11a) 26. novembril 2024 saadetud arvamuse andmiseks käesolev korralduse eelnõu. Transpordiametit ja piirinaabrit teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 06.12.2024, siis eeldab Saue Vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste määramisega Lepe kinnistul Jõgisoo külas.

Ehitusseadustiku¹ § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 punktide 1-3, § 27 lõike 4 punkti 4, § 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 maaomaniku 29. oktoobri 2024. aasta taotlust nr 2411002/08302 ehitisregistris, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Määrata projekteerimistingimused Jõgisoo külas Lepe kinnistul (katastritunnus: 72501:001:0278 matulundusmaa 100%) multifunktsionaalse teenindus-ärihoone 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)

Andres Laisk (allkirjastatud digitaalselt)

vallavanem Kirsti Saar

vallasekretär

Lisa

Saue Vallavalitsuse …

korraldusele nr

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus:** multifunktsionaalne teenindus-ärihoone

**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 kohustusega alal

Number: 2411002/08302

Kuupäev: 29.10.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Lepe kinnistu (katastritunnus: 72501:001:0278; 15472m² maatulundusmaa 100%). Kinnistu on hoonestamata.

**1. Arhitektuursed nõuded:**

1.1 Projekteerimisel arvestada keskkonna-, tuletõrje-, inva- ja tervisekaitsenormide ning tingimustega; projekteerida vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele, ehitusnormidele ja standarditele;

1.2 koostada multifunktsionaalse teenindus-ärihoone ehitusprojekt vähemalt eelprojekti mahus kinnistul Lepe;

1.3. kasutamise otstarve: 12319 muu kaubandushoone, 12339 muu teenindushoone, 12529 muu laohoone, 12201 büroohoone;

1.4. lubatud suurim ehitisealune pind: 6100m2, maksimaalne täisehitus 40%. Hooned ei või paikneda riigiteedega kokkupuutuvatele kinnistupiiridele lähemale kui on vastavad riigitee kaitsevööndid ning mitte kokku puutuvatele piiridele lähemale kui 10m;

1.5. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: 18m;

1.6. maksimaalne korruselisus: -1/3;

1.7. katusetüüp: vaba;

1.6. katusekalle: 0⁰… 20⁰;

1.7. välisviimistlus: vaba, mitmeotstarbelisele äri-tootmishoonele sobilik ja lähipiirkonnaga arvestav;

1.8. liikluskorraldus: juurdepääs on ette nähtud 11116 Kanama-Jõgisoo teelt L8. Lahendada vajalik parkimine omal kinnistul, k.a. inva- ja jalgrattaparklad, vertikaalplaneerimine, katendid ja nende sidumine ümbritsevate katenditega.

**2. Tulepüsivus:** Vastavalt kehtivatele normatiividele. Projektis anda/kirjeldada tuletõrjevee lahendus.

**3. Tehnovõrgud:**

3.1 Tehnovõrkude valdajatelt taotleda vajalike tehnotrasside projekteerimise tehnilised tingimused. Kõik riigiteede, k.a. kergliiklustee alt tehnotrasside läbiviigud tuleb teostada suundpuurimisega kinnisel meetodil. Asendiplaanil näidata ära kõik olemasolevad tehnovõrkudega liitumised ja lahendused. Sademevete ärajuhtimiseks taotleda Saue Vallavalitsuselt tehnilised tingimused. Vältida sademevete valgumine naaberkinnistutele;

3.2 trasside dimensioneerimisel ja trassivalikul tuleb teha koostööd ning arvestada täiendavalt kinnistu Keila mnt 11a kinnistu vajadustega.

**4. Haljastus ja heakord:**

4.1 Asendiplaanil näidata krundi haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Tekkivatel rohealadel näha ettetäiendavalt ilupõõsaste-puude rajamine.

4.2 Näidata kohad prügikastidele ja/või konteineritele. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus.

4.3 Ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehooldus eeskirjast.

4.4 Vajadusel näha ette (kas kogu kinnistu ulatuses või osaliselt) PVC-kattega keevisvõrk-piire kõrgusega kuni 2m.

**5. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:**

5.1 Peale projekteerimistinguste väljastamist ja enne ehitusloa taotlemist määratakse kinnistu sihtotstarbeks 65% ärimaa ja 35% tootmismaa. Igakordne kinnistuomanik võtab teadmiseks, et ärimaa sihtotstarvet ei ole võimalik vähendada.

5.2 Kinnistul on keelatud ettevõtluse vorm, mis toob kaasa piiriülese mõju.

**6. Projekti koosseis, vormistamine, kooskõlastamine ja esitamine:**

6.1 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.

6.2 Projekt peab sisaldama lisasid, mis sisaldavad projekteerimistingimusi, kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi ja/või olemasolevaid liitumislepinguid, samuti geodeetilise mõõdistuse.

6.3 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.

6.4 Ehitusprojekt kooskõlastada:

6.4.1 maaomanikuga / projekti tellijaga;

6.4.2 tehnovõrkude valdajatega (vt pt.3);

6.5 Ehitusloa taotlemiseks tuleb ehitusloa taotlus ja nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt esitada Saue Vallavalitsusele läbi ehitisregistri https://www.ehr.ee.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk (allkirjastatud digitaalselt)

vallavanem Kirsti Saar

vallasekretär