



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

EELNÕU
... 2024 nr

Projekteerimistingimuste andmine Haiba külas Riisipere tee 4c kinnistul

Taotleja soovib laiendada kinnistul paiknevat kaalumaja üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ning hoone ümberehitada laohooneks. Hoone laiendus on planeeritud idasuunal ning olemasoleva hoone madalamale osale planeeritakse peale ehitada II korrus. Koostatavas ehitusprojektis kajastatakse ka käesolevaks hetkeks juba teostatud hoone laiendus- ja ümberehitustööd. Taotletav tegevus kuulub detailplaneeringu koostamise kohustusega alale või juhtude hulka planeerimisseaduse § 125 lõigete 1 tähenduses, kuid arvestades olemasolevat väljakujunenud elukeskkonda, lubab Saue Vallavalitsus planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel kaalutletud otsusena ilma detailplaneeringut koostamata olemasolevate hoonete vahel Riisipere tee 4c kinnistul laiendada olemasolevat hoonet üle 33%.

Riisipere tee 4c kinnistu asub tiheasumis ning on 1202 m² suurune tootmismaa sihtotstarbega kinnistu. Saue valla üldplaneeringu alusel on kinnistu maakasutuse juhtotstarve samuti tootmismaa. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale on tootmismaa tootmis- ja/või ärihoonete ehitamiseks ettenähtud maa. Tootmismaa ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 30-50 m laiune kõrghaljastusala. Riisipere tee 4c asub tootmismaa juhtotstarbega ala servas ning elamumaad jäävad sellest üle 30 m kaugusele teisele poole 11360 Riisipere-Kernu teed. Kinnistust põhja- ja läänesuunal asub ühiskondlike hoonete maa juhtotstarbega ala. Riisipere tee 4c kinnistu paikneb suures osas avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mistõttu saadetakse eelnõu kooskõlastamiseks Transpordiametile.

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) ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt 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 lõike 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 omavalitsusele 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.

Kaalumaja laiendamine ja ümberehitamine laohooneks sobitub oma otstarbega ja mahult seda ümbritsevate teiste hoonete vahele, mis on samaväärne piirkonna tänase hoonestuslaadiga. Lubatud ehitismahu ja asukoha määramisel on lähtutud ümberkaudsete hoonete mahust ning paigutusest. Samuti on kavandatud 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“ 2024. aasta märtsikuu numbris 4 (148) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 22. märts 2024. Kavandatava tegevusega seondult on Transpordiametile ja potentsiaalselt puudutatud piirinaabritele (Riisipere tee 4a) saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 22. märts 2024. Isikuid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Haiba külas Riisipere tee 4c kinnistul.

Ehitusseadustiku¹ § 26 lg 1, lg 2 punkti 2, lg 3 punktide 1-3, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1, Planeerimisseaduse § 125 lõike 5, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1 alusel ning arvestades 28. veebruari 2024. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/01761, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Haiba külas Riisipere tee 4c kinnistul (katastritunnus: 29701:006:0574, tootmismaa 100%) mitteelukondliku 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)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: mitteelukondliku hoone 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: 2411002/01761
Kuupäev: 28.02.2024

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Riisipere tee 4c kinnistu (katastritunnus: 29701:006:0574; 1202 m², tootmismaa 100%).
Ehitisregistri andmetel asub kinnistul kaalumaja (116007256).

1. Arhitektuursed nõuded:

- 1.1. 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;
- 1.2. kasutamise otstarve: 12529 muu laohoone või muu üldplaneeringuga kooskõlas olev otstarve;
- 1.3. asukoht: hoone laiendamine põhjasuunal ei ole lubatud, kaugus kinnistu teistest piiridest minimaalselt 4m. Avalikult kasutatava tee kaitsevööndis ehitamiseks tuleb võtta Transpordiameti kooskõlastus;
- 1.4. krundi täisehituse protsent: kuni 40%;
- 1.5. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: 9 m;
- 1.6. maksimaalne korruselisus: 2;
- 1.7. katusetüüp: määramata;
- 1.8. katusekalle: 0°... 45°;
- 1.9. maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vahetu hooneümbruse planeerimine;
- 1.10. anda välisviimistluse värvi- ja materjalilahendus. Värvitoonide valikul kasutada keskkonda sobivat värvigammat. Fassaadide materjal peab olema kohane ja sobilik äri- ja tootmispiirkonnale. Hoone välisilme peab olema terviklik.

2. Tulepüsisivus: Vastavalt kehtivatele normatiividele. Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.

3. Tehnovõrgud:

- 3.1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada ÜVK baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
- 3.2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
- 3.3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja tänavamaale;
- 3.4. juurdepääs kinnistule lahendada avalikult kasutatavalt teelt.

4. Haljastus ja heakord:

- 4.1. 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);
- 4.2. näidata autode parkimine omal kinnistul, minimaalne parkimiskohtade arv vastavalt kehtivatele normatiividele;
- 4.3. näidata koht prügikasti(de)le või konteineri(te)le. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tagada prügiauto juurdepääs prügikonteinerile (maksimaalse tagurdamispikkusega 25m);
- 4.4. ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast.

5. Projekti koosseis, vormistamine, kooskõlastamine ja esitamine:

- 5.1. 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;
- 5.2. projekt peab sisaldama lisasid, mis sisaldavad projekteerimistingimusi, vajalikke kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi;
- 5.3. 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;
- 5.4. ehitusprojekt kooskõlastada:
 - 5.4.1. maaomanikuga / projekti tellijaga;
 - 5.4.2. Transpordiametiga;
 - 5.4.3. vajadusel tehnovõrkude valdajatega (vt pt 3);
- 5.5. 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