Saue linn Eelnõu

**Projekteerimistingimuste andmine Kiia külas Loigu kinnistul**

Taotleja soovib kinnistu jagada ning 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 ehitusloakohustuslike hoonete ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused.

Kinnistu paikneb Saue valla ÜP kohaselt hajaasustusalal, mis jääb miljööväärtuslikule maastikule. Kinnistu loodeosale piki piiri ulatub suure väärtusliku haritava maa serv. Kinnistu piirneb edelakaarest 11410 Kiia-Vääna-Viti tugimaanteega, mille kaitsevöönd on 30m sõidutee servast. Samas, osaliselt teekaitsevööndis paikneb olemasolev õueala elamu ja abihoonega. Suhteliselt kinnistu keskelt läbib kinnistut loode-kagusuunaliselt keskpinge õhukaabel kaitsevööndiga 3m + 3m. Üldplaneering näeb ette riigimaantee äärde perspektiivse kergliiklustee rajamise, mis on markeeritud Loigu kinnistu poolsele osale. Arvestades olemasoleva õuealaga ja sellel paiknevate hoonetega on ilmselgelt võimatu kergliikustee rajamine selliselt, et oleks võimalik nõuetele vastava kergliiklustee tarbeks teemaa väljalõikamine Loigu kinnistust. Kuivõrd kergliikluse paigutuse poolsus on ÜP-s indikatiivne, siis tuleb kergliiklustee teema tervikuna lahendada selle aktuaalseks muutumise korral vajadusel KAHOS programmi alusel. Kinnistul muud piirangud puuduvad.

Juurdepääs olemasolevale õuealale toimub ajalooliselt otse riigiteelt. Jagamise teel tekkivale kinnistule on on juurdepääs tagatud riigiomandis olevalt Hiire kinnistul paiknevalt teelt ja Piiri kinnistu põhjapiiriga paralleelselt rajatavalt juurdepääsuteelt loodava õuealani. Vastav tähtajatu notariaalne servituut on seatud. Taotleja poolt valitud õueala asukoht vastab hajaasustuse tingimustele, moodustades koos ehitusõigusega Piiri kinnistuga kolmese grupi.

Kavandatav tegevus on jätkuvalt kooskõlas Saue valla kehtiva üldplaneeringuga, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimustega ega ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Kavandatava tegevusega seonduvalt on Transpordiametile, Maa- ja Ruumiametile (riigimaa, kinnistu Hiire) ja piirinaabritele 13.05.2025 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 23.05.2025. Transpordiametit, Maa- ja Ruumiametit ja piirinaabreid (kinnistud Tiigi ja Piiri ) teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Kiia külas Loigu kinnistul.

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 Vallavalitsuse istungi 07.05.2025 aasta protokolli nr 19 pt 11 ning arvestades 17.09.2024 projekteerimistingimuste taotlust nr 2411002/07137 ehitisregistris, annab Saue Vallavalitsus

**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Kiia küla Loigu kinnistul (katastritunnus: 72701:002:0175, maatulundusmaa 100%) jagamise teel tekkivale kinnistule 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: 2411002/07137

Kuupäev: 17.09.2024

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Loigu kinnistu (katastritunnus: 72701:002:0175; 27269,0m², maatulundusmaa 100%). Kinnistul paikneb üksikelamu, abihoone ja suveköök.

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 maa-alal: 1 elukondlik hoone ja 2 abihoonet;
   4. asukoht: lubatud aktiivne õueala suurusega ca 2000m² näha ette lisatud skeemil näidatud ligikaudses asukohas;
   5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 300m2, abihoonetel kokku 200m2;
   6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 9 m, abihoonel 6 m;
   7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: 1-korruseline või 1 + katusekorrus;
   8. katusetüüp: vaba, soovitavalt viilkatus;
   9. katusekalle: 0°...45°, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5⁰) katusekallete erinevusi;
   10. soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast: 40cm. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vahetu hooneümbruse ja sissesõidutee planeerimine kuni 40 cm;
   11. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone, eelistatud on puit. Tuleb vältida imiteerivaid materjale. Arhitektuurne käsitlus on vaba. Värvitoonide ja materjalide valikul võimalusel lähtuda lähiümbruse koloriidist.
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 10m. Tuleb tagada puurkaevu ja omapuhasti vaheline kaugus min 60m;
   2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
   3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele;
   4. juurdepääs kinnistule lahendada Hiire kinnistul paikneva juurdepääsutee kaudu vastavalt Maa- ja Ruumiametiga sõlmitud tähtajatule juurdepääsutee servituudi lepingule 15. aprillil 2025. aastal nr 1-17/25/631. Maakatastri andmete kohaselt jääb servituudiala Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi uuringualale, kus tuleb arvestada maapõueseadusest tulenevate piirangutega.
4. **Haljastus ja heakord:**
   1. asendiplaanil näidata õueala haljastuse ja heakorrastuse lahendus koos rajatava juurdepääsuteega. 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 sobitada see hoonete arhitektuuriga. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,6 m.
5. **Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:**

5.1. Igakordne moodustatava kinnistu omanik võtab teadmiseks, et kinnistu paikneb aktiivses põllumajanduse tsoonis, kus võib esineda müra, tolmu, pori ja ebameeldivate lõhnade ilminguid;

5.2. Igakordne moodustatava kinnistu omanik võtab teadmiseks, et kinnistu paikneb suhteliselt lähedal Kiia küla reovete settebasseinidele (ca 350m), millega võib kaasneda rajatava õueala suhtes ebasoodsate tuulte suuna korral ebameeldivate lõhnade ilminguid.

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