



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

15. november 2023 nr **1038**

Projekteerimistingimuste andmine Vatsla külas

kinnistul

Taotleja soovib jagamisel tekkivale kolmele elamumaa kinnistule rajada elukondlikud hooned koos vajalike abihoonetega ja nendele juurdepääsuks moodustada üks transpordimaa kinnistu. Tagamäe kinnistust alles jääv osa jääb ehitusõiguseta. 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.

Kinnistu paikneb Saue valla ÜP kohaselt hajaasustuses, millest vastavalt projekteerimistingimustele lisatud skeemile ca pool kinnistust selle põhjapoolsemal osal jääb rohevõrgustiku alale. Samuti jääb ca pool kinnistust selle põhjapoolsemal osal passiivse lubjamaardla alale, kattudes osaliselt rohevõrgustiku alaga. Kinnistu kagunurka läbib Vatsla oja, mille ehituskeeluvöönd on 25m ning ojast lähtuv Vääna magistraalkraav ehituskeeluvööndiga 10m. Üldplaneeringust tulenevad muud piirangud puuduvad. Täiendavalt on skeemile peale kantud varem projekteeritud Sõrve looduskaitseala piir, mis jääb kinnistu põhja-kirdepoolsele osale, kattudes osaliselt nii rohevõrgustiku kui ka passiivse lubjakivimaardla alaga. Kõik kavandatud ehitusõigusega kinnistute õuealad, ka võimalik rajatav tiik, jäävad kõikidest nimetatud piirangute aladest välja.

Kinnistule on juurdepääs tagatud vallale kuuluvalt Vatsla teelt L13, mis kulgeb piki kinnistu edelapiiri. Valla üldplaneeringust tulenevalt ei ole kergliiklusteed nimetatud teelõigule ette nähtud. Vatsla teelt ühe mahasõiduga planeeritakse omaette juurdepääsutee (liiklusmaa kinnistu) kõigile kolmele loodavale kinnistule koos ümberpöörastaskuga ja võimalikule tuletõrjervee mahutile ja/või -tiigile juurdepääsuks. Juurdepääsutee teemaa võõrandatakse tasuta vallale.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringu tingimustele hajaasustuses on ühele kinnistule lubatud seada ilma detailplaneeringut koostamata kuni kolm ehitusõigust. Taotleja poolt soovitud kolm ehitusõigusega kinnistut min suurustega 1ha on planeeritud Tagamäe kinnistu lõunaosale, kus puuduvad üldplaneeringust tulenevad piirangud. Loodavad õuealad ei ulatu ka Vatsla oja ega magistraalkraavi ehituskeeluvöönditesse. Täiendavalt jäävad planeeritud õuealad passiivse lubjakivimaardla piirist 100m kaugusele.

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 Maa-ametile ja Keskkonnaametile 20.09.2023 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 30.09.2023. Ameteid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis

eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Vatsla külas kinnistul. Täiendavalt saadeti seoses maaparandussüsteemi olemasoluga seisukoha saamiseks kiri ka 02.10.2023 Põllumajandus- ja Toiduametile.

Saue Vallavalitsus kaalus projekteerimistingimuste eelnõu saatmist piirinaabritele. Kuivõrd kavandatav tegevus ei oma piiriülest mõju hoonestamata naaberkinnistutele Keila metskond 18, Talumetsa ja Okka ning õuealadega kinnistud Jüri ja Kääsusauna, kus õuealade kaugus jääb kavandatavatest õuealadest rohkem kui 440m ja 230m, otsustas Saue Vallavalitsus nimetatud kinnistuid (piirinaabreid) menetlusse mitte kaasata.

03.10.2023 saatis Keskkonnaamet kirjaga nr 7-9/23/19149-2 vastuse, milles konstateeriti, et Keskkonnaametil ei ole vastuväiteid projekteerimistingimuste väljastamisele.

11.10.2023 saatis Põllumajandus- ja Toiduamet kirjaga nr 6.2-2/43821 oma kooskõlastuse tingimustega, millega tuleb projektide koostamisel arvestada (kiri projekteerimistingimustele lisatud).

28.09.2023 saatis Maa-amet oma kirjaga nr 6-3/23/13654-2 oma seisukoha, kus seati tingimus, et rajatavad õuealad peavad jääma passiivse lubjakivimaardla piirist vähemalt 100m kaugusele. Projekteerimistingimustele lisati uus skeem ning täiendati teksti, kus arvestati nimetatud tingimusega ning saadeti uuesti 02.11.2023 Maa-ametile seisukoha saamiseks.

Etteantud tähtjaks Maa-ametilt arvamusi ega vastuväiteid ei laekunud.

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, arvestades Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 13.09.2023 aasta koosoleku protokoll nr 9 punkti 8 ning 9.08.2023 projekteerimistingimuste taotlust nr 2311002/06722, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Vatsla küla kinnistul (katastritunnus: maatulundusmaa 100%) jagamise teel tekkivale kolmele kinnistule elukondliku hoone ja seda teenindavate abihoonete ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad kuni 15.11.2028.
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)
Kalle Pungas
abivallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: elukondliku hoone ja seda teenindavate abihoonete püstitamine

Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel
Number:
Kuupäev: 09.08.2023

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

13,27ha, maatulundusmaa 100%).

Kinnistu on hoonestamata.

1. Arhitektuursed nõuded:

- 1.1. koostada hoonete ehitusprojektid vähemalt eelprojekti staadiumis, arvestades piirkonnale iseloomulikku hoonestuslaadi ning arvestada keskkonna-, tuletõrje- ja tervisekaitse normide ning tingimustega; projekteerida vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele, ehitusnormidele ja standarditele;
- 1.2. kasutamise otstarve: elukondlik hoone (11101 üksikelamu; 11103 suvila, aiamaja) abihooone (12744 elamu, kooli vms abihooone);
- 1.3. hoonete suurim lubatud arv maa-alal: 1 elukondlik hoone ja 3 abihoonet;
- 1.4. asukoht: planeeritud õuealal vastavalt lisatud skeemile. Õuealad ei või paikneda passiivse lubjakivimaardla piirile lähemal kui 100m;
- 1.5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 250 m², abihoonetel kokku 200 m²;
- 1.6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 9 m, abihoonetel 6 m;
- 1.7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: 2 (soovitavalt 1 + katusekorrus);
- 1.8. katusetüüp: määramata;
- 1.9. katusekalle: 0°... 45°, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5°) katusekallete erinevusi;
- 1.10. soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast: kuni 40 cm. Maapinna tõstmise ei ole lubatud, v.a vahetu hooneümbruse ja sissesõidutee planeerimine kuni 40 cm;
- 1.11. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone, arhitektuurne käsitus on vaba. Värvitoonide ja materjalide valikul lähtuda lähiümbruse koloriidist.

2. **Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3. Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus soovitavalt kas ühise tuletõrjevee mahutiga või selleks rajatava tiigi baasil.

3. Tehnovõrgud:

- 3.1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalsete võrkude baasil. Veevarustus lahendada rajatava puurkaevu baasil igal kinnistul. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab olema tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal (õueala). Majandusveed

tuleb juhtida tulenevalt pinnase geoloogiast ja pinnasevee aastaringsest tasemest sõltuvalt kas perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse või omapuhastisse. Omapuhasti koos immutusväljakuga võib paikneda väljaspool õueala, kuid kinnistu piiridele mitte lähemal kui 10m. Tuleb tagada omapuhasti nõuetekohane vahekaugus 60m rajatava puurkaevu suhtes;

- 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 on ette nähtud rajatavalt juurdepääsuteelt.

4. Haljastus ja heakord:

- 4.1. asendiplaanil näidata kogu õueala haljastuse ja heakorrastuse lahendus koos vahetu juurdepääsuga. 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);
- 4.2. näidata autode parkimine omal kinnistul, minimaalselt 3 kohta;
- 4.3. näidata koht prügikastile või konteinerile. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tagada prügiauto juurdepääs prügikonteinerile (maksimaalse tagurdamispikkusega 25m või vajalik ümberpööramise plats omal kinnistul);
- 4.4. ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast;
- 4.5. piirdeaia rajamise korral (vaid ümber õueala) sobitada see hoonete arhitektuuriga (soovitavalt PVC-kattega võrkpiire). Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1,6 m.

5. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:

- 5.1. kavandada kinnistu Tagamäe jagamine kolmeks minimaalselt 1ha suurusteks kinnistuteks ning ühe liiklusmaa kinnistu moodustamine (liiklusmaa kinnistu parameetrid tuleb eelnevalt kooskõlastada valla teedespetsialistiga) vastavalt projekteerimistingimustele lisatud ligikaudsele skeemile ning teostada nende maakatastrisse kandmiseks vajalikud maamõõdistustoiimingud peale projekteerimistingimuste väljastamist. Moodustatav teemaa kinnistu tuleb tasuta vallale võõrandada enne esimese ehitusloa väljastamist. Moodustatavate kinnistute, samuti alles jääva Tagamäe kinnistuosa sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa ning üks transpordimaa.
- 5.2. igakordne ehitusloa taotleja üksikelamule on teadlik, et ehitusloa väljastamise üheks eeltingimuseks on Arendaja poolt eelnev elektrivarustuse ja uue rajatava juurdepääsutee väljaehitamine koos vallateelt mahasõiduga, tee kahekordne kuumpindamine ning selle tasuta vallale võõrandamine ning vajaliku tuletõrjeveemahuti/te või tuletõrjeveeks vajaliku tiigi rajamine.

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, vajalikke kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi;
- 6.3. üksikselamu projekti koosseisus esitada energiamärgis vastavalt kehtivatele hoone energiatõhususe miinimumnõuetele.
- 6.4. 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;
- 6.5. ehitusprojekt kooskõlastada:
 - 6.5.1. maaomanikuga / projekti tellijaga;

- 6.5.2. vajalike tehnovõrkude valdajatega (vt pt 3).
- 6.6. ehitusloa taotlemiseks tuleb ehitusloa taotlus ja nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt esitada Saue Vallavalitsusele läbi ehitisregistri <https://www.ehr.ee>.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kalle Pungas
abivallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär