

KORRALDUS

Saue linn

21. oktoober 2020 nr :

Projekteerimistingimuste määramine [redacted] kinnistul

Taotleja soovib hajaasustuses kinnistule rajada üksikelamu ja seda teenindavad abihooned. Piirinaabritele kui potentsiaalselt puudutatud isikutele saadeti 8. oktoobril 2020 käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuste avaldamiseks tähtajaga 18. oktoober 2020. Piirinaabreid ([redacted]) kui potentsiaalselt puudutatud isikuid teavitati, et kui nad ei ole ette antud tähtajaks arvamusi avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste määramisega Vansi külas Õismäe kinnistul.

Etteantud tähtajaks 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, Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni 13.05.2020 aasta koosoleku protokoll nr 7 punkti 2 alusel ning arvestades maaomaniku 19. märtsi 2020. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 5-6/2208, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Määrata projekteerimistingimused [redacted] kinnistul (katastritunnus [redacted]) üksikelamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad 21. oktoobri 2025.
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 teatavakstegemisest.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: üksikelamu ja abihoonete projekt

Projekteerimistingimuste andja:

Asutus: Saue Vallavalitsus

Asutuse registrikood:

Ametniku nimi (koostaja):

Ametniku ametinimetus:

Kontaktandmed: tel.

Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu kohustuse puudumisel

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

[redacted] (katastritunnus: [redacted] maatulundusmaa 100%). Kinnistul hoonestus puudub.

1. Arhitektuursed nõuded:

- 1.1 Koostada üksikelamu ja abihoonete (vajadusel) 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 Üksikelamu korruselisus võib olla 1 kuni 2 maapealset korrust (2- korruselise hoone korral soovitatavalt 1 + katusekorrus), ehitisealuse pinnaga kuni 350m². Hoonestus ei või paikneda kinnistu lääne- ja idapiirile lähemal kui 20m, põhja- ja lõunapiirile lähemal kui 10m.
- 1.3 Lubatud katusekalde on 20...45°. Katusekatte materjal projekteerija ettepanekul. Vältida kergesti süttivate materjalide kasutamist. Harjajoon vaba.
- 1.4 Suurim lubatud hoone kõrgus planeeritavast maapinnast on 9m katuseharja peale. Soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast võib olla kuni 0.5m. Laialdane maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a. vahetu hooneümbruse ja sissesõidutee planeerimine kuni 30cm.
- 1.5 Anda välisviimistluse värvi- ja materjalilahendus. Värvitoonide valikul kasutada keskkonda sobivat pastelset värvigammat. Hoone välisilme peab olema terviklik. Fassaadides kasutada puitu, värvitud krohvi, tellist puhtal vuugil või nende omavahelisi kombinatsioone. Vältida plast- ja metallist katendeid.

2. Abihooned: Kinnistul võib paikneda kuni kolm abihoonet summaarse ehitisealuse pinnaga kuni 200m². Abihoonete suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast on harjajoon peale 6m. Abihoonetes ei või paikneda eluruumid.

3. Tulepüsimine: Väikseim tulepüsimise klass võib olla TP-3. Kirjeldada tuletõrjevee lahendus.

4. Tehnovõrgud:

- 4.1 Veevarustus lahendada rajatava puurkaevu baasil. Enne puurkaevu rajamiseks nõutava ehitusloa või kirjaliku nõusoleku taotlemist peab puurkaevu või puuraugu rajamiseks kavandav isik kooskõlastama rajatava puurkaevu või puuraugu asukoha kohaliku omavalitsusega, kes enne ehitusloa või kirjaliku nõusoleku andmist edastab puurkaevu rajamise taotluse koos projektiga Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile kooskõlastamiseks.
- 4.2 Majandusveed juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kogumismahutisse või biopuhastisse (viimasel juhul esitada pinnase uuring koos vastava ala vastutava pädeva spetsialisti seisukohaga immutamise võimalikkuse kohta). Ilma vee erikasutusloa võib pinnasesse juhtida bioloogiliselt puhastatud heitvett kuni 10m³ ööpäevas; reovee puhastusaste peab vastama Keskkonnaministri 8.11.2019 aasta määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandu-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõutele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8 ja lisas 1 toodud nõutele; omapuhasti rajamisel arvestada Keskkonnaministri 31. 07. 2019. aasta määruse nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ § 6 toodud omapuhasti kuja nõudega; omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes alla nõlva ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.
- 4.3 Elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
- 4.4 Sademeveed tuleb immutada omal kinnistul ning vältida nende valgumine naaberkinnistutele.
- 4.5 Juurdepääs kinnistule lahendada Magaski teelt. Projektis markeerida perspektiivne kergliikustee laiusega 2,5m maksimaalse distantiga Magaski tee suhtes. Mahasõidu teeprojekt kooskõlastada valla teedespetsialisiga.

5. Haljastus ja heakord:

- 5.1 Asendiplaanil näidata krundi haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Ehitusprojektis käsitleda ehitustööaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid; tagada säilitatava kõrghaljastuse kasvutingimused ja juurestik, võra ja tüve kaitse kogu ehitustegevuse vältel; ehitustööde tsooni jäävate puude kaitseks rakendada abinõud puude vigastamise vältimiseks (lähtuda Saue valla kaevetööde eeskirjast).
- 5.2 Autode parkimine lahendada omal kinnistul minimaalselt kolm kohta.
- 5.3 Näidata koht prügikastile või konteinerile. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tuleb tagada prügiauto juurdepääs konteineritele maksimaalse tagurdamisalaga kuni 25m või tagada auto ümberpööramise võimalus omal kinnistul.
- 5.4 Ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehooldus eeskirjast.
- 5.5 Ümber aktiivse õueala või ka kinnistu võib vajadusel rajada hoonete arhitektuuriga sobilik piirdeaed kõrgusega kuni 1.6m. Näidata selle asukoht asendiplaanil.

6. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:

- 6.1 Saue Vallavalitsus korraldab peale projekteerimistingimuste väljastamist ja enne ehitusloa väljastamist omal kulul maakatastris ühe transpordimaa sihtotstarbega kinnistu moodustamise perspektiivse kergliiklustee rajamiseks Õismäe kinnistu arvelt piki selle lõunapiiri ca 4m laiuse ribana, maksimaalse pinnaga kuni 625m² vastavalt maaomaniku kirjalikule nõusolekule ja selle tasuta loovutamise vallale. Kokkuleppeliselt kuuluvad äralõigataval kinnistuosal olevad puud igakordsele kinnistu Õismäe omanikule. Puude langetamise soovist tuleb eelnevalt teavitada valla keskkonnaspetsialisti. Puude langetamine ja nende ülestöötamine toimub igakordse kinnistu Õismäe omaniku kulul (omaniku nõusolek 08.10.2020 meili teel).
- 6.2 Peale ehitusloa väljastamist muudetakse maakatastris kinnistu sihtotstarbeks elamumaa.

- 6.3 Ehitusprojekti koostamisel arvestada, et piirkonnas ÜVK tehnotrasside ja kinnistu piirile liitumispunktide väljaehitamise korral on trassidega liitumine kohustuslik.
- 7. Projekti koosseis, vormistamine, kooskõlastamine ja esitamine:**
- 7.1 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.
- 7.2 Projekt peab sisaldama lisasid, mis sisaldavad projekteerimistingimusi, kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi ja/või olemasolevaid liitumislepinguid.
- 7.3 Projekti koosseisus esitada energiamärgis vastavalt kehtivatele hoone energiatõhususe miinimumnõuetele.
- 7.4 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.
- 7.5 Ehitusprojekt kooskõlastada:
- 7.5.1 maaomanikuga / projekti tellijaga;
- 7.5.2 Põhja päästkeskusega;
- 7.5.3 vajalike tehnovõrkude valdajatega (vt pt.4);
- 7.6 Ehitusloa taotlemiseks tuleb ehitusloa taotlus ja nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt esitada Saue Vallavalitsusele läbi ehitisregistri <https://>