



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

28. mai 2025 nr 459

Projekteerimistingimuste andmine Ääsmäe külas Uustalu-Männi kinnistul

Taotleja soovib 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 hajaasustuses, kinnistu lõunapiiriga tiheasumi piiril. Põhjakaares on piirinaabriks Metsa ja Koidumetsa kinnistu ühe õuealaga, ida- ja läänekaares väärtuslikud haritavad maad ning lõunakaares haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega üldkasutatav maa, mille läänenaabriks on omakorda Ääsmäe küla puhastusseadmete järelsette tiigid. Kogu hajaasustuse kirjeldatud piirkond k.a. Uustalu-Männi kinnistu jääb maaparandussüsteemi alale. Kinnistu kagu- ja loodenurka ulatuvad vähesel määral eesvoolukraavide kaitsevööndid. Tiheasumis paikneva tootmismaa (settetiigid) puhvertsoon 50m on rajatava õueala suhtes tagatud. Settetiigid jäävad rajatavast õuealast enam kui 100m kaugusele. Kuivõrd tiheasumis on piirinaabriks haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarve, mida ei hoonestata, siis puudub ka vajadus kinnistu Uustalu-Männi kohustuslikuks liitumiseks ÜVK trassidega, kuigi rajatav õueala jääb füüsiliselt tiheasumi piirist vaid 15...20m kaugusele. Juurdepääs kinnistule on tagatud Põlluvahe teelt L1. Saue valla üldplaneeringust tulenevad muud piirangud puuduvad. Planeeritava õueala asukoht on valitud selliselt, kus tekib kolmeline õuealade grupp hajaasustuses.

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 piirinaabritele 13.05.2025 saadetud käesolev projekteerimistingimuste eelnõu tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks tähtajaga 23.05.2025. Piirinaabreid (kinnistud Uustalu-Põllu, Metsa, Koidumetsa, Udeselja ja Kaseurva tee 9) teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste andmisega Ääsmäe külas Uustalu-Männi kinnistul. 22.05.2025 saatis Koidumetsa kinnistu omanik vastuväite, kus küsib, millisest ajast võib väikese pindalaga maatulundusmaale rajada elumaja ja mida tähendab kolmeline õuealade grupp hajaasustuses? Ta ei ole nõus projekteerimistingimuste väljastamisega sellistel tingimustel. Vallavalitsus vastas 22.02.2025 väite esitajale, tuues väljavõtte Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punktist 4.3 „Uue hoonestuse rajamine hajaasustusega alal“, kus on kirjas vajaliku kinnistu suurus ja kolmeste gruppide põhimõte. Lisaks anti lisa selgitus, mida tähendab kolmeline grupp ja millised kinnistud antud juhul sellesse gruppi kuuluvad omavaheliste õuealade tekkivate vahekaugustega. Saades kätte valla vastuskirja helistas piirnaaber ning saades lisaselgitusi veel telefoni teel, jäi ta nõusse valla poolt saadetud vastuskirjaga. Etteantud tähtajaks muid 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 Vallavalitsuse istungi 07.05.2025 aasta protokoll nr 19 punkti 9 ning 17.04.2025 projekteerimistingimuste taotlust nr 2511002/10687 ehtisregistris, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Ääsmäe küla Uustalu-Männi kinnistul (katastritunnus: 72704:002:0525, maatulundusmaa 100%) elukondliku hoone ja seda teenindavate abihoonete ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad kuni 28.05.2030.
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: elukondliku hoone ja seda teenindavate abihoonete püstitamine

Projekteerimistingimuste andja:

Asutus: Saue Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 77000430
Ametniku nimi (koostaja): Urmas Elmik
Ametniku ametinimetuse: vallaarhitekt
Kontaktandmed: e-post urmas.elmik@sauevald.ee

Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel
Number: 2511002/10687
Kuupäev: 17.04.2025

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Uustalu-Männi kinnistu (katastritunnus: 72704:002:0525; 10685,0m², 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 tervisekaitsenormide ning tingimustega; projekteerida vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele, ehitusnormidele ja standarditele;
- 1.2. kasutamise otstarve: elukondlik hoone (11101 üksikelamu; 11103 suvila, aiamaja) abihoone (12744 elamu, kooli vms abihoone);
- 1.3. hoonete suurim lubatud arv maa-alal: 1 elukondlik hoone ja 3 abihoonet;
- 1.4. asukoht: lubatud aktiivne õueala suurusega ca 2000m² näha ette lisatud skeemil näidatud ligikaudses asukohas;
- 1.5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 300m², abihoonetel kokku 200m²;
- 1.6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 9 m, abihoonel 6 m;
- 1.7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: 1-korruseline või 1 + katusekorrus;
- 1.8. katusetüüp: vaba, soovitatavalt viilkatus;
- 1.9. katusekalle: 0°...45°, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5°) katusekallete erinevusi;
- 1.10. soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast: 40cm. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vahetu hooneümbruse ja sissesõidutee planeerimine kuni 40 cm;
- 1.11. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone, eelistatud on puit. Tuleb vältida imiteerivaid materjale. Arhitektuurne käsitus on vaba. Värvitoonide ja materjalide valikul võimalusel lähtuda lähiümbruse koloriidist.

2. Tulepüsivus: Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3. Projektis kirjeldada tuletõrjeeve lahendus.

3. Tehnovõrgud:

- 3.1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalsete võrkude baasil. Veevarustus lahendada rajatava puurkaevu baasil. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab olema

- tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal. 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 imbväljaku vaheline kaugus min 60m;
- 3.2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
 - 3.3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja teemaale;
 - 3.4. juurdepääs kinnistule lahendada Põlluvahe teelt L1 jätkuvalt ja Uustalu-Männi kinnistut läbivalt teelt.

4. Haljastus ja heakord:

- 4.1. asendiplaanil näidata õueala haljastuse ja heakorrastuse lahendus koos juurdepääsuteega. Säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Vajadusel ehitusprojekti 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 näha ette vajalik ümberpööramisplats omal kinnistul);
- 4.4. ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast.
- 4.5. piirdeaia rajamisel (soovitavalt ümber õueala) 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 Ääsmäe reovete puhastusjaamale ja selle settetiikidele (ca 100m), millega võib kaasneda rajatava õueala suhtes ebasoodsate tuulte suunaga ebameeldivate lõhnade ilminguid.

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 lisa, 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. vajadusel 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)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär