



Saue Vallavolikogu

OTSUS

Saue vald

25. märts 2021 nr 19

Saue Linnavolikogu 11. august 2003. aasta korraldusega nr 74 kehtestatud Saue linna Kadaka piirkonna Vana-Keila mnt 2 ja 2A detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Viigimarja tn 8 krundi osas ja projekteerimistingimuste määramine

Saue linna Viigimarja tn 8 krunt jääb Saue Linnavolikogu 11. august 2003. aasta korraldusega nr 74 kehtestatud Kadaka piirkonna Vana-Keila mnt 2 ja 2A detailplaneeringu koosseisu, mis on antud krundi osas realiseerimata. Taotleja (krundi omanik) on esitanud 17. jaanuaril 2021. aastal Saue Vallavalitsusele avalduse, millega soovib algatada menetluse detailplaneeringu „Kadaka piirkonna Vana-Keila mnt 2 ja 2A detailplaneering“ (töö nr. 05-2002 Alis OÜ) osaliseks kehtetuks tunnistamiseks krundi Viigimarja tn 8 osas.

Kuna taotleja soovib planeeringu elluviimisest loobuda detailplaneeringus toodud kujul, on algatatud Kadaka piirkonna Vana-Keila mnt 2 ja 2A detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Viigimarja tn 8 krundi osas avatud menetluse eesmärgiga määrata kinnistule 1-korruselise üksikelamu ehitusõigus projekteerimistingimuste alusel. Taotletav tegevus kuulub detailplaneeringu koostamise kohustusega alale või juhtude hulka planeerimisseadus § 125 lõike 1 tähenduses, kuid arvestades olemasolevat väljakujunenud keskkonda lubab Saue Vallavolikogu planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel kaalutletud otsusena ilma detailplaneeringut koostamata olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele kinnisasjale üksikelamu rajamise. 1-korruselise üksikelamu rajamisega ei kaasne vajadust varasema lubatud hoonestusala ja valdavalt muude parameetrite suurendamist. Soovitakse suurendada vaid lubatud ehitisealust pinda (25% võrreldes detailplaneeringus sätestatuga) kuivõrd 2-korruselise hoone maht laotub ühele korrusele.

Saue Vallavalitsus kaalus esitatud taotlust Viigimarja tn 8 krundi osas Kadaka piirkonna Vana-Keila mnt 2 ja 2A detailplaneering osaliselt tühistada ning leidis, et kuna detailplaneering küll lubab ehitada nii ühe- kui ka kahekorruselisi hooned, kuid eeldab oma kubatuurilt pigem kahekorruselisi (hetkel on detailplaneeringuga lubatud kubatuur selline, mis eeldab hooned, mis on kitsad ja kõrged), siis arvestades taotleja soovi detailplaneeringuga ettenähtud kubatuuri säilitamiseks ühekorruselise hoone suhtes, eeldab see hoone ehitusaluse pinna suurendamist, kuid samas tuleks piirata sellisel juhul hoone kõrgusesse ehitamist, et vältida kubatuuri märkimisväärset tõusu võrreldes teiste naabrusesse ehitatud hoonetega. Vallavalitsus leiab, et tulenevalt eeltoodust on igati mõistlik detailplaneering konkreetse krundi osas osaliselt tühistada, et võimaldada taotlejale ühekorruselise hoone ehitamisel suuremat ehitusalast pinda, kuid detailplaneeringus sarnase kubatuuri säilitamiseks piirata konkreetsele krundile rajatava hoone korruselisust ehk kõrgusesse ehitamist.

Arvestades Viigimarja tn 8 kinnistule ühe üksikelamu hoone sobivust piirkonda, asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi ning asjaolu, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega avaliku

huviga ning on kooskõlas üldplaneeringus määratud tingimustega, leidis vallavalitsus, et Viigimarja tn 8 kinnistule üksikelamu rajamine on võimalik ja kooskõlas eeltoodud kaalutlustega, millest tulenevalt otsustas Saue Vallavalitsus otstarbekuse ja õigusliku terviklikkuse huvides eelnõud liita ühte haldusakti ning anda välja ka projekteerimistingimused Saue Vallavolikogu otsusega.

Algselt soovis taotleja suurendada ehitisealust pinda 10% võrreldes Saue linna Kadaka piirkonna Vana-Keila mnt 2 ja Vana-Keila mnt 2A detailplaneeringus 200m² sätestatuga (kehtestatud Saue Linnavolikogu 11. august 2003. aasta otsusega nr 74). Selle osas on läbitud ka avalik menetlus, kus vastuväiteid ning arvamusi ei laekunud.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovib planeeritava kinnistu omanik Viigimarja tn 8 krundi osas planeeringu elluviimisest kehtestatud kujul loobuda.

Detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist ja projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena, eelnõu osas toimus seadusjärgne kooskõlastamine ja avalikustamine arvamuste esitamiseks ajavahemikul 26. jaanuar kuni 24. veebruar 2021. Vallalehes Saue Valdur (mis oli kandes 8.-10. veebruar 2021) ja ajalehes Eesti Päevaleht, mis ilmus 8. veebruar 2021, avaldati vastavad teavitused. Ametlikesse Teadaannetesse avaldati teavitus 27. jaanuar 2021. Valla veebilehele, puudutatud isikutele ja asutustele saadeti teavitus võimalusest eelnõu osas arvamust avaldada 26. jaanuar 2021. Piirinaabrit teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 24. veebruar 2021, siis eeldab Saue Vallavalitsus, et nõustutakse käesoleva Kadaka piirkonna Vana-Keila mnt 2 ja 2A detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega Viigimarja tn 8 krundi osas ja projekteerimistingimuste määramisega Saue linnas Viigimarja tn 8 kinnistul. Etteantud tähtjaks arvamusi ega vastuväiteid ei laekunud.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõiked 2 ja 6, haldusmenetluse seaduse § 64 lõiked 2 ja 3, § 68 lõike 2, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 7 punkti 1 ja § 3 punkti 1, ehitusseadustiku¹ § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 punktid 1-3, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1 ning arvestades maaomaniku 2. november 2020. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 2011002/12815 ehtisregistris ja maaomaniku 17. jaanuaril 2021 esitatud avaldust detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kohta Saue Vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Linnavolikogu 11. august 2003. aasta korraldusega nr 74 kehtestatud Saue linna Kadaka piirkonna Vana-Keila mnt 2 ja 2A detailplaneering Viigimarja tn 8 krundi osas.
2. Määrata projekteerimistingimused Saue linnas Viigimarja tn 8 kinnistul (katastritunnus: 72801:003:0116 elamumaa 100%) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt otsuse lisale.
3. Projekteerimistingimused kehtivad 25. märtsini 2026.
4. Saue Vallavalitsuse planeeringute koordinaatoril või teda asendaval isikul avaldada käesolev otsus ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur, Saue valla veebileheküljel ning Ametlikes Teadaannetes ning saata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse

ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.

5. Otsuse peale võib esitada 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest vaide Saue Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Harry Pajundi

vallavolikogu esimees

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**Ehitustegevuse liigi täpsustus:** üksikelamu**Projekteerimistingimuste andja:**

Asutus: Saue Vallavolikogu

Asutuse registrikood: 77000430

Ametniku nimi (koostaja): Urmas Elmik

Ametniku ametinimetus: vallaarhitekt

Kontaktandmed: tel. 679 0191; e-post urmas.elmik@sauevald.ee**Taotluse andmed:**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu kohustusega alal

Number: 2011002/12815

Kuupäev: 2.11.2020

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:Viigimarja tn 8 kinnistu (katastritunnus: 72801:003:0116; 1514m² elamumaa 100%). Kinnistu on hoonestamata.**1. Arhitektuursed nõuded:**

- 1.1 Koostada üksikelamu 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 Üksikelamu korruselisus võib olla vastavalt taotleja soovile üks maapealne korrus ehitisealuse pinnaga kuni 330m² (täisehitus kuni 22%). Keldrikorrus ei ole lubatud. Üksikelamu paigutamisel kinnistule lähtuda ilmakaartest ja tulekujadest naaberkinnistute suhtes. Üksikelamut ei või paigutada kinnistu loode- ja kirdepiirile lähemale kui 5m, kagupiirile lähemale kui 6m ning edelapiirile lähemale kui 8m.
- 1.3 Lubatud katusekalle on 0°... 30°. Katusekatteks on soovitatavalt lubatud värvitud valts- või profiilplekk või katusekivi, 0-kalde korral rullmaterjalid. Mitte kasutada kergesti süttivaid materjale. Harjajoon/parapet risti või paralleelne kinnistu loodepiiriga.
- 1.4 Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,0m katuseharja/parapeti peale. Soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast võib olla kuni 0.4m. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a. vahetu hooneümbruse planeerimine kuni 20cm.
- 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-, metall ja rustikaalseid suuremõdulisi kivivoodreid, keelatud on ümar- ja ristseotisega palk.

2. **Abihooned:** Kinnistul võib paikneda lisaks üks abihoone kuni 20m². Abihoones ei või olla eluruume.

- 3. Tulepüsivus:** Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3. Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.
- 4. Tehnovõrgud:**
- 4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele
(AS Tallinna Vesi). Tehnovõrkudega liitumine on kohustuslik.
- 4.2 Elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või liitumislepingu olemasolul lisada selle koopia projekti lisades.
- 4.3 Sademeveed lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele (Saue Valavalitsus). Vertikaalplaneeringuga tuleb tagada sademevete mittevalgumine naaberkiinnistutele.
- 4.4 Juurdepääs kinnistule lahendada Viigimarja tänavalt. Sissesõidu asukoht ja teelt mahasõidu projekt kooskõlastada valla teedespetsialistiga.
- 5. Haljastus ja heakord:**
- 5.1 Asendiplaanil näidata kogu kinnistu haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Säilitada selle olemasolul maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Vajadusel 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 Näidata autode parkimine omal kinnistul minimaalselt 2 kohta.
- 5.3 Näidata koht prügikastile või konteinerile. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tuleb tagada prügiauto juurdepääs prügikonteinerile.
- 5.4 Ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehooldus eeskirjast.
- 5.5 Kinnistu piire näha ette PVC-kattega võrkpiire kõrgusega kuni 1,5m või sobivuse korral analoogne naaberkiinnistute piirdeaedadega.
- 6. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:** Puuduvad.
- 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 koosseis 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 tehnovõrkude valdajatega (vt pt 4).
- 7.6 Ehitusloa taotlemiseks tuleb ehitusloa taotlus ja nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt esitada Saue Vallavalitsusele läbi ehitisregistri <https://www.ehr.ee>.