



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

23. oktoober 2019 nr 1252

Projekteerimistingimuste määramine Saue linnas Tule tn 13 kinnistul

Huvitatud isik pöördus Saue Vallavalitsuse poole sooviga rajada Saue linna Eesti Evangeelne Luterlik kirik, millega ei kaasne olulisi muudatusi ega piiriüleste toimingute mõju naaberkiinnistutele.

Kirikule sobiva asukoha leidmiseks vallale kuuluvatel kinnistutel Saue linnas toimus asukohavaliku eelnev analüüs kinnistutele Kuuseheki tn 9, Tule tn 13 Pärnasalu tn poolsele kinnistuosale ning Tule tn 13 kinnistu Tule tn poolsele osale, milles kaaluti rajatava kiriku funktsionaalset ja arhitektuurilist sobivust linnalisse keskkonda, tulevase objekti kultuurilist tähtsust ja üldsusele avalike ürituste korraldamise võimalikkust.

Parimaks asukohaks osutus kinnistu Tule tn 13 Tule tn poolne kinnistuosa, mille sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%. Kinnistu omanik on Saue vald ning kinnistu on Saue linna kehtiva üldplaneeringu järgi ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Kiriku rajamisega ei vähene kinnistu avalik kasutus ning hoonestusõiguse seadmisega lasub hoonestajal kohustus rajatava hoone avalik kasutamine kolmandatele isikutele ja Saue vallale avalike ürituste korraldamiseks. Kõik objekti rajamise kulud kannab Huvitatud isik.

Saue Vallavolikogu 27. septembri 2018 aasta otsusega nr 78 seati otsustuskorras hoonestusõigus Saue vallale kuuluvale Tule tn 13 kinnistule Eesti Evangeelse Luterliku Kiriku Konsistooriumi kasuks 25 aastaks otsuse lisas 1 märgitud tingimustel ja vastavalt joonisele lisas 2.

Taotletav tegevus kuulub detailplaneeringu koostamise kohustusega alale või juhtude hulka planeerimisseadus § 125 lõigete 1 tähenduses, kuid arvestades avalikkusele suunatud hoone kultuurilise olulisusega lubab Saue Vallavalitsus planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel kaalutletud otsusena ilma detailplaneeringut koostamata olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele kinnisasjale kiriku rajamist, mis hakkab toimima ka avatud kontsertsaalina. Avalikkusele tutvustati kiriku eskiisprojekti 28. mail 2019 aastal Saue Noortekeskuses (teade ilmus vallalehes Saue Valdur maikuu numbris 33). Kohalviibijad arvasi ega vastuväiteid ei esitanud.

Järgnevalt saadeti arvamuse andmiseks käesolev korralduse eelnõu Tule tn 13 kinnistu naaberkiinnistute (Pärnasalu tn 34, Pärnasalu tn 36, Pärnasalu tn 36a, Sooja tn 1 ja Sooja tn 3) omanikele 02. juulil 2019. Kinnistute omanikke teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 12. juuliks 2019, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse Tule tn 13 kinnistu projekteerimistingimuste väljastamisega.

05.07.2019 laekusid Sooja tn 3 piirinaabritl lähtekohad, mida piirinaaber pidas oluliseks enda huvidest lähtuvalt. Kirjale saadeti vastus 10.07.2019 esitatud lähtekohtadele. Kirja saatja nõustus.

11.07.2019 laekus arvamus Pärnasalu tn 36a kinnistu omanikelt, mis sisaldas soovi seada läbi kinnistu Tule tn 13 juurdepääsutee servituut kinnistu Pärnasalu tn 36a kasuks. Nimetatud

küsimus oli arutlusel Saue Vallavalitsuse 07.08.2019 istungil ning 14.08.2019 Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjonis. Otsustati juurdepääsutee servituuti mitte seada kuivõrd tegemist on vallale kuuluva kinnistuga mille sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%. Vald ei tee takistusi juurdepääsuks kinnistule Pärnasalu tn 36a. Kokkuvõttev seisukoht edastati piirinaabrile 04.09.2019. Viimast korda selgitati kirja esitajale valla jätkuvast seisukohast antud küsimuses 24.09.2019. Sellega on kirjavahetus lõppenud.

Saue Vallavalitsus saamata etteantud tähtajaks seisukohta piirinaabrilt Pärnasalu tn 34 pöördus piirinaabri poole ettepanekuga seada kinnistule Pärnasalu tee 34 teeservituut Tule tn 13 kinnistu kasuks, mis on reaalselt ja homogeenelt seotud Tule tn 13 kinnistuga juurdepääsuga Tule tänavalt. Läbirääkimiste tulemusena saavutati 02.10.2019 põhimõtteline piirinaabri nõusolek omavahelise piiride muutmisega proportsionaalseks maavahetuseks vajaliku teeservituudi maa-ala suuruse osas ca 370m². Soovitud tegevus on kooskõlas Ehitusseadustiku § 27 punktis 4 ja lõikes 8 sätestatuga.

Arvestades eeltoodud ja võttes arvesse ehitusseadustiku¹ § 28, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1, Saue Vallavolikogu 27. septembri 2018. aasta otsusega nr 78 „Hoonestusõiguse seadmine Eesti Evangeelse Luterliku Kiriku Konsistooriumi kasuks kiriku rajamiseks aadressil Tule tn 13“ ning arvestades huvitatud isiku 12. oktoobri 2018. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 1811002/10595 ehitusregistris, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Määrata projekteerimistingimused Saue linnas Tule tn 13 kinnistul (katastritunnus: 72801:002:0164 ühiskondlike ehitiste maa 100%) Eesti Evangeelse Luterliku kiriku ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad 22. oktoobrini 2024.
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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: kiriku projekt

Projekteerimistingimuste andja:

Asutus: Saue Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 77000430

Ametniku nimi (koostaja): Urmas Elmik

Ametniku ametinimetus: vallaarhitekt

Kontaktandmed: tel. 6790191; e-post urmas.elmik@sauevald.ee

Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu kohustusega alal

Number: 1811002/10595

Kuupäev: 12.10.2018

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Tule tn 13 kinnistu (katastritunnus: 72801:002:0164; 3620m² ühiskondlike ehitiste maa 100%).

Kinnistu on hoonestamata.

1. Arhitektuursed nõuded:

- 1.1 Projekteerimisel arvestada keskkonna-, tuletõrje-, inva- ja tervisekaitsenormide ning tingimustega; projekteerida vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele, ehitusnormidele ja standarditele.
- 1.2 Koostada Eesti Evangeelse Luterliku kiriku projekt vähemalt eelprojekti mahus võttes aluseks avalikustamisel Saue linnas 28.05.2019 esitatud eskiisprojekti. Suurim ehitisealune pind võib olla kuni 350m², suurim hoone konstruktiivne kõrgus planeeritud maapinna kõrguselt harjajoone peale 11.0m.
- 1.3 Anda välisviimistluse värvi- ja materjalilahendus. Värvitoonide valikul lähtuda ümbritsevasse keskkonda sobivast värvigammast. Arhitektuurses käsitluses taotleda põhjamaise karguse ning funktsionaalse minimalismi domineerimine kaasaegses võtmes.
- 1.4 Lahendada kinnistu liikluskorraldus ja parkimine s.h. invaparkimine ja rattaparkla. Parkimise liikluskorralduse planeerimisel teha koostööd naaberkiinnistute omanikega. Projektlahendusega tagada 24/7 vaba juurdepääs kinnistule Pärnasalu tn 36a ning trafoalajaamale kinnistul Pärnasalu tn 34. Lahendada vertikaalplaneerimine. Aktiivpindade katendid näha ette graniitaittega asfaltbetoonkate min 6cm. Kinnistu piiramine piirdeaiaga on keelatud.

2. Tulepüsivus:

- 2.1 Kiriku tulepüsivuse klass määrata vastavalt kehtivatele tuletõrjenormidele. Projektis anda/kirjeldada tuletõrjeeve lahendus.

3. Tehnovõrgud:

- 3.1 Tehnovõrkude valdajatelt taotleda projekteerimise tehnilised tingimused. Asendiplaanil

näidata ära kõik olemasolevad tehnovõrkudega liitumised ja lahendused. Sademevete juhtimiseks küsida tehnilise tingimused Saue Vallavalitsuselt.

4. Haljastus ja heakord:

- 4.1 Asendiplaanil näidata krundi haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Likvideeritavad puud asendada sama arvu uute puudega, nt kinnistu kirdeosal. Puude liikide määramisel eelistada väiksemate gabariitidega ja võraga liike. 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 eeskirja“ §-st 16).
- 4.2 Näidata kohad prügikastidele ja/või konteineritele. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmekäitluse eeskirjadest.
- 4.3 Kinnistule piirdeaia rajamine ei ole lubatud.

5. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:

- 5.1 Ehitusloa väljastamise üheks eelduseks on eelnev kinnistute Tule tn 13 (72801:002:0164) ja Pärnasalu tn 34 (72801:002:0790) vaheline osaline maade vahetus ca 370m² ulatuses ja selle kandmine maakatastrisse. Maade vahetust korraldab ja finantseerib Saue Vallavalitsus. Maade vahetuse kokkuleppe mitte saavutamise korral näha ette projektis olemasoleva sissepääsu nihutamine Tule tänaval kagusuunal kohakuti Tule tn 13 kinnistuga ning vajadusel anda täiendav juurdepääs kiriku taga planeeritud abiparklale Pärnasalu tänavalt.

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 lisanõudeid, mis sisaldavad projekteerimistingimusi, kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi ja/või olemasolevaid liitumislepinguid, samuti geodeetilise mõõdistuse.
- 6.3 Projekti koosseis peab olema lisatud energiamärgis koos arvutusega vastavalt kehtivatele normatiividele.
- 6.4 Ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt või ehitusprojektide ekspertiiside tegemises pädeva spetsialisti poolt vastavalt ehitusseadustiku §-le 23 ja § 24 lõike 2 punktile 2.
- 6.5 Eelprojekt kooskõlastada:
 - 6.5.1 Maaomanikuga / projekti tellijaga;
 - 6.5.2 Põhja päästkeskusega;
 - 6.5.3 Muinsuskaitseametiga;
 - 6.5.4 Tehnovõrkude valdajatega (vt pt.3.1)
 - 6.5.5 Piirinaabritega Pärnasalu tn 34, Pärnasalu tn 36, Pärnasalu tn 36a, Sooja tn 1 ja Sooja tn 3.
- 6.6 Ehitusloa taotlemiseks tuleb ehitusloa taotlus ja nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt esitada Saue Vallavalitsusele läbi Ehitusregistri <https://www.ehr.ee>.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk

vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar

vallasekretär