



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

19. jaanuar 2022 nr 49

Projekteerimistingimuste määramine Saue linnas Tule tn 39 kinnistul

Taotleja soovib kinnistule rajada väiketarbijatele suunatud täisautomatiseeritud laohoone (nn nutiladu). Taotleja on andnud nõusoleku liikluskorralduse parendamiseks Tule tn /Uusaru tn ristmikul kinnistu Tule tn 39 loodenurgast teha kolmnurkne ärälõige kuni 10m² ulatuses ja selle Uusaru tänava koosseisu lülitamiseks ning vallale tasuta võõrandamiseks.

Saue Vallavolikogu 28. novembri 2019. aasta otsuse nr 64 tunnistati osaliselt kehtetuks „Saue Linnavolikogu 17. veebruari 2005. aasta otsusega nr 169 kehtestatud Saue linna Uus-Aru tänava piirkonna detailplaneering“ Tule tn 39 kinnistu osas tulenevalt planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lõikele 1 ja lõikele 2.

20.03.2021 edastas Saue Vallavalitsus (edaspidi vallavalitsus) projekteerimistingimuste eelnõu isikutele arvamuse avaldamiseks, millele esitas Uusaru tn 7 03.04.2020 seisukoha. 28.06.2021 kehtestati uus üldplaneering, millega lahendati muuhulgas seisukohas esitatud juhtotstarbega seonduv asjaolu. Vallavalitsus koostas käesoleva projekteerimistingimuste korralduse, millega on lahendatud ka muud vastuväidete aluseks olevad asjaolud.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 annab võimaluse asendada detailplaneeringu koostamise kohustuse projekteerimistingimuste andmisega, kui: (1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; (2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Seega on ülal nimetatud tingimustel võimalik detailplaneeringu koostamise kohustus asendada projekteerimistingimuste andmisega.

Projekteerimistingimuste koostamisel on lähtutud Saue valla üldplaneeringust ning olemasolevast olukorrast Uusaru/Tule tn tänava piirkonnas. Kavandatav tegevus on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga, kus kinnistu juhtotstarbeks on määratud tootmismaa, mis on üldplaneeringu seletuskirja 4.1. „Maa-alade üldised kasutustingimused“ kohaselt tootmis- ja/või ärihoonete ehitamiseks ettenähtud maa, kuhu ehitise kasutamise otstarvete loetelu alusel kuulub ka kavandatav nutiladu („12529 Muu laohoone“, Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. aasta määrus nr 51).

Tegemist on valdavalt väljakujunenud äri/tootmishoonete piirkonnaga, kus Tule tn 39 on viimane välja ehitamata kinnistu teiste kinnistute vahel, moodustades hoomatava tühimiku linnaruumis nii Tule tn frondis kui Uusaru tänaval, jäädes Tule tn 30 uuendatava hoonekompleksi, Uusaru tn 7 hoone ja Uusaru tn 20 hoone vahelisele alale, kus viimasel on perspektiivne ehituse teine etapp veel realiseerimata.

Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisi alusel on Saue Vallavalitsus hinnanud hoone sobivust väljakujunenud keskkonda nii paigutuselt, mõõtmetelt, kujult, mahult kui otstarbalt, hinnanud hoone sobitumist antud keskkonda ja hoonestuslaadi. Rajatav nutiladu oleks väikseim äri-tootmishoone vaadeldavas piirkonnas.

Kavandatav hoone on suhteliselt madal ja kaasaegne ning tänu tugevale liigendusele ei ole soovitud ehitisealne pind 565m² kinnistul massiivne ega hoomatav. Kinnistu täisehituse protsendiks on kavandatud 29%, mis on samas suurusjärgus olemasoleva analoogse hoonestusega Uusaru tänaval. Hoone suurim kõrgus on planeeritud 6,6m ca hoone 2/3 osas ja 5,3m ca hoone 1/3 osas (varem Uusaru tn detailplaneeringualal lubatud kuni 9m), mis jääb madalamaks ka kahe lähima linnapildis mittedomineeriva ühepereelamu harjajoone kõrgusest. Samas on ühepereelamud visuaalselt eraldatud Tule tn 39 kinnistust kõrge ja tiheda kõrghaljastusega. Kinnistust soovitakse haljastusega katta ca 25 protsenti, mis on samuti võrreldav ja sarnane näitaja hoonestatud kinnistutega Uusaru tänaval.

Kuna kavandatav nuti-ladu paikneb lisaks Tule tänava ja Uusaru tänava ristmikul, on kavandatava hoone fassaadid lahendatud eelnevast lähtuvalt, mis täidaks tühimiku Tule tänaval ja lisaks linnaruumi tänavaf fronti vajalikku lisaväärtust. Hoone paigutus kinnistule järgib linnas valdavalt väljakujunenud tänavapoolseid ehitusjooni, millega see paigutub üldisesse linnaruumi ja sobitub olemasolevate hoonete vahele.

Hoone rajamisega ei kaasne piiriülest mõju, sest kõik vajalikud tehnovõrgud koos liitumispunktidega on välja ehitatud, samuti tänavavõrk ja heakorrastus ning ei muutu liikluskorraldus. Kinnistu loodenurga äralõige transpordimaa koosseisu kasuks parendab nähtavuskolmnurka. Laohoone kasutuskord, tuginedes analoogsetele nutiladude toimimisele praktikas on ajaliselt hajutatud ja episoodiline, millega liikluskoormuse kasvu praktiliselt ei lisandu.

Kuivõrd detailplaneerimise koostamise korral ei lisanduks eelpool kirjeldatud olukorrale ühtegi täiendavat nüanssi, mis vajaks uut detailplaneeringu menetlemist ühe kinnistu põhiseelt täna kehtival Uusaru tänava piirkonna realiseeritud detailplaneeringu alal, kus avalikkuse huvi ja muud mõjud on väikesed on Saue Vallavalitsus seisukohal, et detailplaneeringu kohustuse asendamine vastavuses PlanS § 125 lg 5 projekteerimistingimuste väljastamisega kinnistule Tule tn 39 on põhjendatud ja asjakohane.

Saue Vallavalitsus leidis kaalutletud otsusena, et kavandatav hoone on olemuslikult olemasolevate äri-tootmishoonetega sarnane, sest selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht on piirkonnas väljakujunenud keskkonnaga sarnane, sobitub väljakujunenud tugevalt prevaleeriva äri-tootmishoonete piirkonda ja olemasoleva äri-tootmishoonestuse vahele.

Projekteerimistingimusi menetleti avatud menetlusena. Saue vallalehe Saue Valdur 2021. aasta detsembrikuu numbris 24 (96) ilmus teade projekteerimistingimuste taotluse menetluse kohta vastamise tähtajaga 8. jaanuar 2022. Kavandatava tegevusega seonduvalt on piirinaabritele (Tule tn 37, Tule tn 41 ja Uusaru tn 7) 29. detsembril 2021 saadetud arvamuse andmiseks käesolev korralduse eelnõu. Piirinaabreid teavitati, et kui nad ei ole vastanud kirjale hiljemalt 8. jaanuariks 2022, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste määramisega Saue linnas Tule tn 39 kinnistul.

5. jaanuaril laekus kinnistu Uusaru tn 18 kinnistuomanikult, kes ei ole piirinaaber, teemaga laiemalt seotud kaheksa küsimust. 11.01.2022 saadeti päringu esitajale selgitused ja vastused kõigile esitatud küsimustele. Täiendavat tagasisidet päringu esitajalt ei laekunud. Kirjavahetus on registreeritud Saue valla dokumendiregistris.

7. jaanuaril laekus päring piirinaabrilt Tule tn 37, kus sooviti selgitust päringu esindajat puudutava elektrilahenduse ümbertõstmise ja liikluskorralduse osas. 11.01.2022 saadeti päringu esitajale selgitused ning elektrivarustuse osa täpsustati projekteerimistingimuste punktis 5.2. Liikluskorralduse osas anti selgitus. Täiendavat tagasisidet päringu esitajalt ei laekunud. Kirjavahetus on registreeritud Saue valla dokumendiregistris. Etteantud tähtjaks muid arvamusi ega vastuväiteid ei laekunud.

Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 2, § 65 lõike 2, ehitusseadustiku¹ § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 3 punktide 1-3, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1, Saue Vallavolikogu 28. novembri 2019. aasta otsuse nr 64 „Saue Linnavolikogu 17. veebruari 2005. aasta otsusega nr 169 kehtestatud Saue linna Uus-Aru tänava piirkonna detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tule tn 39 kinnistu osas“ alusel ning arvestades huvitatud isiku 9. detsembri 2019. aasta projekteerimistingimuste taotlust nr 1911002/12073 ehtisregistris, annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Määrata projekteerimistingimused Saue linnas Tule tn 39 kinnistul (katastritunnus: 72703:001:0449 ärimaa 100%) laohoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad 19. jaanuarini 2027.
3. Tunnistada kehtetuks Saue Vallavalitsuse 20. detsembri 2017. aasta korraldus nr 1001 „Saue linna Tule tn 39 büroo-laohoone projekteerimistingimuste kinnitamine“.
4. Korralduse peale võib esitada 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
5. Korraldus jõustub selle teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: laohoone

Projekteerimistingimuste andja:

Asutus: Saue Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 77000430

Ametniku nimi (koostaja): Urmas Elmik

Ametniku ametinimetus: vallaarhitekt

Kontaktandmed: e-post urmas.elmik@sauevald.ee

Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu kohustusega alal

Number: 1911002/12073

Kuupäev: 09.12.2019

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Tule tn 39 kinnistu (katastritunnus: 72703:001:0449; 1964m² ärimaa 100%). Kinnistul hoonestus puudub.

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 laohoone projekt vähemalt eelprojekti mahus. Hoone lahendus ja paigutus kinnistule näha ette täpses vastavuses Telor Ehitused OÜ poolt 07.11.2019 koostatud eskiisprojektile(tingimustele lisatud). Eskiisis esitatud hoone gabariitide suurendamine ja hoone paigutuse muutmine kinnistul ei ole lubatud.
- 1.3 Anda välisviimistluse värvi- ja materjalilahendus. Värvitoonide valikul lähtuda objekti väljakujunenud logovärvidest ja objekti paiknemisega linnaruumi arvestatavas asukohas. Vältida intensiivsete värvitoonide valdav domineerimine.
- 1.4 Lahendada kinnistu liikluskorraldus ja parkimine. Juurdepääs kinnistule anda Uusaru tänavalt (olemasolev asukoht). Näha ette vajalik klientide parkimine omal kinnistul. Lahendada vertikaalplaneerimine. Näha ette linnaruumi sobivad teekatendid vastavalt projekteerija ettepanekule. Liikluskorralduslikult näha ette Uusaru tänaval kogu kinnistu Tule tn 39 pikkuses peatumist keelav märk.

2. Tulepüsimine: Vastavalt kehtivatele normatiividele. Projektis anda/kirjeldada tuletõrjevee lahendus.

3. Tehnovõrgud:

- 3.1 Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda vajalikelt võrguvaldajatelt projekteerimise tehnilised tingimused. Asendiplaanil näidata ära kõik tehnovõrkudega liitumised ja lahendused. Sademeveete lahendamiseks taotleda võrguvaldaja (Saue vald) tehnilised tingimused. Osaliselt saab sademeveed immutada omal kinnistul. Tuleb vältida nende

valgumine ümbritsevatele teedele ja kinnistutele. Vajadusel näha ette sademevete esmaseks vastuvõtuks immutuskassetid.

4. Haljastus ja heakord:

- 4.1 Asendiplaanil näidata krundi haljastuse ja heakorrastuse lahendus. Võimalusel näha ette ilupõõsaste rajamine kooskõlas hoone projektlahendusega. Tagada kasvutingimused olemasolevatele kuuskedele naaberkinnistu Tule tn 41 kinnistu põhjapiiril. Minimaalne kinnistu haljastuse osakaal on 20%.
- 4.2 Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Näidata vajadusel kohad prügikastile ja/või konteinerile.
- 4.3 Ehitusjäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Saue valla jäätmehooldus eeskirjast.
- 4.4 Piirdeaia rajamise vajadusel näha ette PVC-kattega keevispaneel-võrkpiire (h= 1,5...1,6m). Värvitooni valikul lähtuda projekteeritava hoone domineerivast värvigammast või piirinaabrite piirdeaedade värvilahendustest. Samas tuleb tagada pääs kinnistule autodele peatumatult Uusaru tänava sõidurajalt. Selleks näha ette sissesõiduvärava vajalik tagasiaste vajalikuks väravaesiseks peatumiseks (värava avanemise ajaks).

5. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:

- 5.1 Saue Vallavalitsus korraldab peale projekteerimistingimuste väljastamist ja enne ehitusloa väljastamist omal kulul maakatastris ühe transpordimaa sihtotstarbega kinnistu moodustamise Tule tn 39 kinnistu arvelt selle loodenurgas suurusega maksimaalselt kuni 10m² vastavalt projekteerimistingimustele juurde lisatud eskiisprojektile (asendiplaan) ja omaniku kirjalikule nõusolekule (registreeritud 28.10.2019 nr 5-6/7928).
- 5.2 Peale ehitusloa taotlemist teostada Tule tn 39 kinnistu omanikul omadest vahenditest kinnistut Tule tn 37 varustava elektriõhuliini likvideerimine (post paikneb vahetult kinnistu Tule tn 39 kinnistu piiril Tule tn ääres) ja kinnistu Tule tn 37 kinnistu varustamine elektriga olemasolevast liitumiskilbist Uusaru tänaval lähtuvalt kas maakaabliga kinnistul Tule tn 37 või uue õhuliiniga samal kinnistul. Kinnistu Tule tn 37 omanik on teadlik, et õhuliini korral tuleb uus elektrikpost paigutada omale kinnistule.

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, kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi ja/või olemasolevaid liitumislepinguid, samuti geodeetilise mõõdistuse.
- 6.3 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.
- 6.4 Ehitusprojekt kooskõlastada:
 - 6.4.1 maaomanikuga / projekti tellijaga;
 - 6.4.2 Põhja päästkeskusega;
 - 6.4.3 tehnovõrkude valdajatega (vt pt.3).
- 6.5 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