

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

PT-007-19

ADDRESS Saku vald, Saku alevik, Aiandi tn 2b ja 2c  
ning kaasnevalt Kooli tee 1a

### KINNISTU

Kinnistu nimi: Aiandi 2B  
Katastritunnused: 71801:010:0063 ja 71801:010:0080  
71801:010:0087 (kaasnev)  
Registriosa: 8358902  
13279202 (kaasnev)  
Sihtotstarve: elamumaa  
üldkasutatav maa (kaasnev)  
Pindalad: 1047 m<sup>2</sup> ja 234 m<sup>2</sup>  
1126 m<sup>2</sup> (kaasnev)

Projekteerimistingimused antakse **korterelamu laiendamise** ehitusprojekti koostamiseks ning kaasnevalt mänguväljaku rajamiseks.

### 1. Üldist

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kinnistul asuvad ehisregistris registreeritud korterelamu (ehisregistri kood 116070567, ehitisealune pind 228 m<sup>2</sup>, maht 1020 m<sup>3</sup>) ja registreerimata kuur (kuni 20 m<sup>2</sup> ehitis).
- 1.3. Kinnistul piiravad ehitusõigusi elektriõhuliin kaitsevööndiga (2 + 2 m liini teljest) ja sidekaabel kaitsevööndiga (1 + 1 m kaabli mõttelisest vertikaalist).
- 1.4. Juurdepääs Aiandi tn 4a naaberkinnistule läbi Aiandi tn 2c katastriüksuse on tagatud kinnistusraamatusse kantud teeservituudi lepinguga.
- 1.5. Ehitusprojekti koostamisel hinnata insolatsiooni tagamise tingimusi naaberkinnistute hoonete eluruumide suhtes tulenevalt kavandatava korterelamu laienduse mahust.
- 1.6. Ehitusprojektiga soovitakse olemasolevat korterelamut laiendada üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ning tuleb lahendada muu seotud ehitustegevus.
- 1.7. Kaasneva tegevusena on arendajal kohustus välja ehitada kõrvalasuvale Kooli tee 1a kinnistule väikelaste mänguväljak koosseisus: liivakast; eakohased atraktsioonid (4-5 tk) ja selle ümber piirdeaed (h≈~1,0 m).

### 2. Asendiplaanilised nõuded

- 2.1. Projekteeritav hoone peab jääma lisatud skeemil näidatud lubatavale hoonestusalale ning mänguväljak selleks määratletud ehitusalale.
- 2.2. Kinnistul võib paikneda **üks** korterelamu, **üks** abihoone kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisena.
- 2.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kinnistul on **385 m<sup>2</sup>**.
- 2.4. Asendiplaanil esitada kavandatavate katendite, haljastuse ja vertikaalplaneeringuline lahendus.
- 2.5. Juurdepääsuks mänguväljakule kavandada kõnniteed ja/või jalgrajad.
- 2.6. Asendiplaanile kanda piirdeaia ja väravate asukoht.
- 2.7. Kortereelamu parkimine lahendada oma kinnistul.

### 3. Arhitektuursed nõuded

- 3.1. Maksimaalne korruselisus korterelamul **kolm**.
- 3.2. Lubatud kõrgus maapinnast korterelamul kuni **10,65 m**, abihoonel kuni **5 m**.
- 3.3. Kortereelamu maksimaalne suletud brutopind kuni **1000 m<sup>2</sup>**.
- 3.4. Katuste kalded **0° - 25°**.
- 3.5. Kortereite arv kuni **8**.
- 3.6. Hoonete välisviimistluses kasutada soovitatavalt naturaalseid materjale: krohv, puit, kivi.

3.7. Hoonete tulepüsivus e aste: **TP3**.

#### **4. Tehnovarustuse ja keskkonnakaitse nõuded**

- 4.1. Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendus. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda vajadusel täiendavad tehnilised tingimused.
- 4.2. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon lahendada ühisvee- ja –kanalisatsioonivõrgu baasil.
- 4.3. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Ehitusalasse jäävate puude (va viljapuud) raie kooskõlastada Saku Vallavalitsuse vallaaednikuga.
- 4.4. Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht.
- 4.5. Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht.

#### **5. Projekti koosseis ja vormistamine**

- 5.1. Ehitusprojekt koostada või kontrollida vastavat, kehtivat arhitekti kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt.
- 5.2. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
- 5.3. Ehitusprojekti vormistamisel juhendada standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt.
- 5.4. Hoonete osalisel lammutamisel ja ümberehitamisel või täielikul likvideerimisel kajastada tegevused ehitusprojekti raames lammutusprojektina.
- 5.5. Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaani mõõdus M 1:500, mis kajastab naaberkruntide ehitisi ja rajatisi vähemalt 15 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire.
- 5.6. Ehitusprojekti kausta lisada situatsiooniskeem M 1:10000, projekteerimistingimused ja kooskõlastatud eskiislahendus.
- 5.7. Ehitusprojekti koosseisus esitada majandus- ja taristuministri 30.04.2015 määrusele nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“ vastav energiamärgis, mis on kantud ehitisregistrisse energiamärgise andja poolt.

#### **6. Kooskõlastused**

- 6.1. Arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada Saku Vallavalitsuse arhitektiga.
- 6.2. Ehitusprojekt kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega.
- 6.3. Kooskõlastused ja seisukohad projekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.
- 6.4. Põhja päästkeskusega kooskõlastatakse projekt pärast ehitusloa ja/või ehitusteatisel menetluse alustamist.

#### **7. Ehitusloa taotlemine ja ehitusteatisel menetlemine**

- 7.1. Ehitusloa saamiseks ja/või ehitusteatisel menetlemiseks esitada ehitusprojekt ja dokumentatsioon komplekteeritult vastavalt ehitisregistri juhendile digitaalselt ehitisregistri kaudu Saku Vallavalitsusele läbivaatamiseks koos ehitusloa taotluse- ja/või ehitusteatisel.
- 7.2. Uue ehitusloa andmisel tunnistatakse eelnev ehitusloa kehtetuks.
- 7.3. Ehitusprojektile lisaks esitada digitaalne asendiplaan (cad-failina) elektronpostiga aadressil [saku@sakuvald.ee](mailto:saku@sakuvald.ee).

**Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.**

Lisa: Skeem projekteerimistingimuste juurde

Projekteerimistingimused koostas Leho Vilu, arhitekt (tel 6712 420, [leho.vilu@sakuvald.ee](mailto:leho.vilu@sakuvald.ee)).

/allkirjastatud digitaalselt/

Siiri Raagmets

Vallasekretär