

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

PT-052-20

ADDRESS Saku vald, Saustinõmme küla, Pajunurga

### KINNISTU

Katastritunnus: 71801:001:1297

Registriosia: 14096402

Sihtotstarve: ärimaa 100%

Pindala: 2452,0 m<sup>2</sup>

Projekteerimistingimused antakse büroohoone **korterelamuks** ennistamise ehk ümberehitamise ja laiendamise ehitusprojekti koostamiseks.

### 1. Üldist

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul admin.hoone (ehitisregistri kood 116059764, ehitisealune pind 145 m<sup>2</sup>, korruselisus 2, suletud netopind 271,5 m<sup>2</sup>, maht 1004 m<sup>3</sup>).
- 1.3. Vastavalt 1960. aastal koostatud aktile ja 1997. aastal koostatud inventariseerimisjoonistele on hoone esialgselt kavandatud 4 – korteriga elamuks.
- 1.4. Täiendavalt asuvad kinnistu edelapiiril veel piiriüleselt ja kokku ehitatult ~18,3 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga katusealune ning ~20,9 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihoone, millised tuleb sealt likvideerida, lammutada või kooskõlastatult Pihlaka naaberkinnistu omanikuga seadustada ehitusprojekti raames.
- 1.5. Lisaks on kinnistu kirdeosas puurkaev ja salvkaev veevõtukohta hooldusaladega (R 10 m). Puurkaev seadustada, kanda ehitisregistrisse vallavalitsusele esitatava andmete esitamise teatisega. Salvkaev likvideerida nõuetekohaselt või kui on soov see samuti säilitada kastmisvee kaevuna, tuleb selle ehitisregistris registreerimiseks samuti esitada vallavalitsusele andmete esitamise teatis.
- 1.6. Kinnistu asub maardla (M109) alal.
- 1.7. Kinnistu jääb riigikaitse ehitise (51) piiranguvööndisse.
- 1.8. Kinnistu lõunaosa jääb riigitee, 11159 Jäätmehoidla tee kaitsevööndisse (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast).
- 1.9. Ehitusõigusi kinnistul kitsendavad elektriõhuliinid kaitsevööndiga (2 + 2 m liini teljest) ning sideliin kaitsevööndiga (1 + 1 m liini vertikaalist).
- 1.10. Ehitusprojektiga nähakse ette büroohoone korterelamuks ennistamine ehk ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% selle esialgselt kavandatud mahust ning tuleb lahendada muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

### 2. Asendiplaanilised nõuded

- 2.1. Projekteeritavad hooned peavad jääma lisatud skeemil näidatud lubatavasse hoonestusalasse.
- 2.2. Kinnistul võib paikneda **üks** korterelamu (põhihoonena), kuni **kaks** abihoonet, kasvuhoone ja kuni 20 m<sup>2</sup> ehitis.
- 2.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kinnistul on **240 m<sup>2</sup>**.
- 2.4. Asendiplaanil esitada kavandatavate katendite, haljastuse ja vertikaalplaneeringuline lahendus.
- 2.5. Asendiplaanile kanda piirdeaia ja väravate asukoht. Piirdeaedade rajamise kaugus tänava teekatte servast minimaalselt 2 m ja kuivenduskraavi pervest minimaalselt 1 m.
- 2.6. Lahendada parkimine kinnistul.

### 3. Arhitektuursed nõuded

- 3.1. Maksimaalne maapealne korruselisus korterelamul **3** (kolm), maa-alune **-1** (üks).

- 3.2. Lubatud kõrgus maapinnast korterelamul kuni **12 m**, abihoonel kuni **6 m**.
- 3.3. Katuste kalded kahe- ja kolmekordsetel hoonetel **25° - 45°**, ühekordsetel hoonetel **0° - 45°**.
- 3.4. Hoonete välisviimistluses kasutada soovitatavalt naturaalseid materjale: puit, kivi, krohv.
- 3.5. Uute piirdeaedade rajamisel, lubatud kõrgusega kuni **2,0 m**, esitada projekti koosseisus piirdeaia ja väravate joonis.

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

- 4.1. Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendus. Tehnovõrkude valdajatel taotlema vajadusel täiendavad tehnilised tingimused.
- 4.2. Veevarustus lahendada lokaalse puurkaevu baasil. Ühisvõrkude väljaehitamisel on kinnistu omanikul kohustus koheselt liituda nendega.
- 4.3. Reovee kanaliseerimise lahenduse ehk olemasoleva omapuhasti (biopuhasti koos heitvee juhtimisega kraavi) seadustamiseks esitada hoonete ehitusprojekti koosseisus eriala spetsialisti poolt koostatud omapuhasti ehitusprojekt koos ehitusteatise, kui kraavi juhtimise tingimused seda võimaldavad. Kui omapuhasti kuja jääb naaberkinnistule, kooskõlastada lahendus naaberkinnistu omanikuga.
- 4.4. Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt.
- 4.5. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.
- 4.6. 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 juhinduda standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt.
- 5.4. Hoonete või nende osade likvideerimisel kajastada tegevused ehitusprojekti raames lammutusprojektina.
- 5.5. Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaani mõõdus M 1:500, mis kajastab naaberkruuntide ehitisi ja rajatise 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 ehitusprojekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.
- 6.4. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluse käigus vajadusel:
  - 6.4.1. Päästeametiga;
  - 6.4.2. Maa-ametiga;
  - 6.4.3. Maanteeametiga;
  - 6.4.4. Kaitseministeeriumiga;
  - 6.4.5. puudutatud tehnovarustuse trasside valdajatega (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS);
  - 6.4.6. Saku Vallavalitsuse spetsialistidega;
  - 6.4.7. puudutatud naaberkinnistute omanikega.

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

- 7.1. Ehitusloa saamiseks ja/või ehitusteatisete menetlemiseks esitada ehitusprojekt ja dokumentatsioon komplekteeritult vastavalt ehitisregistri juhendile digitaalselt ehitisregistri kaudu Saku Vallavalitsusele läbivaatamiseks koos ehitusloa taotluse- ja/või ehitusteatisega.
- 7.2. Ehitusprojektile lisaks esitada digitaalne asendiplaan (cad-failina) elektronpostiga aadressil [saku@sakuvald.ee](mailto:saku@sakuvald.ee) või lisada see ehitusprojekti konteinerisse ehitusloa taotlemisel

### **Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.**

Lisad: Projekteerimistingimuste skeem;

Maa-ameti 01.06.2020 kiri nr 6-3/20/7959-2;

Maanteeameti 04.06.2020 kiri nr 15-2/20/25581-2;

Kaitseministeeriumi 08.06.2020 kiri nr 12-3/20/1793.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Siiri Raagmets

Vallasekretär