

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU

ADDRESS Saku vald, Saustinõmme küla, Nõmme tee 1

KINNISTU

Katastritunnus: 71801:001:0642

Registriosa: 11050302

Sihtotstarve: ärimaa 100%

Pindala: 5710,0 m²

Projekteerimistingimused antakse **detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**.

1. Üldist

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Projekteerimistingimuste aluseks on Põllu kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 13.05.2004 otsusega nr 49) krunt pos Ä1.
- 1.3. Kinnistu jääb riigikaitse ehitise /51/ piiranguvööndisse.
- 1.4. Kinnistu loodeosa jääb riigitee, 15 Tallinn-Rapla-Türi tee kaitsevööndisse (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast) /detailplaneeringu täpsustus/ ning kagupiir jääb tänava kaitsevööndisse (5 m teekatte servast) /detailplaneeringu täpsustus).
- 1.5. Kinnistu loode-põhjanurgas asub geodeetiline märk /1341/ kaitsevööndiga (R 5 m) ning kagupiiri ääres geodeetiline märk /Lokuti97/ kaitsevööndiga (R 3 m).
- 1.6. Kinnistu kaguosas, juurdepääsu kõrval piiravad ehitustegevusi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustiku vööndid (2 ja 2,5 m torustikust), elektrimaakaabelliin kaitsevööndiga (1 + 1 m kaabli mõttelisest vertikaalist) ning loodepiiril sideliin kaitsevööndiga (1 m servast).
- 1.7. Projekteerimistingimustega täpsustatakse arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ja haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.
- 1.8. Ehitusprojektiga nähakse ette ärihoonete püstitamine krundile ning muu kinnistuga seotud ehitustegevus.
- 1.9. Ehitusprojekti koostades tuleb käsitleda müra teemat, vajadusel teostada müra mõõtmine ja näha ette müra leevendusmeetmed, et tagada nõuetekohane müratase. Müra leevendusmeetmete elluviimine on maaüksuse omaniku ülesanne. Saku Vallavalitsus ei vastuta võimaliku müra normtasemete ületamise eest. Müra normtasemetele vastavuse tagamiseks peab lähtuma atmosfääriõhu kaitse seaduses ja selle alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ <https://www.riigiteataja.ee/akt/127052020002> kehtestatud nõuetest.

Elamu projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning tagada siseruumides nii päeval kui ka öösel sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ <https://www.riigiteataja.ee/akt/108022017004> § 6 lg 1 punktides 1.1 ja 1.2 sätestatud normtasemed. Normtasemete tagamiseks kasutada helipidavaid avatäiteid ning muid heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi.

2. Asendiplaanilised nõuded

- 2.1. Projekteeritavad hooned peavad jääma lisatud skeemil (detailplaneeringu järgselt) näidatud lubatavale hoonestusalale, soovitavalt paralleelselt või risti krundi kirde- ja kagupiiridega.
- 2.2. Krundil võib paikneda **kaks** hoonet.
- 2.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil on kuni **500 m²**.

- 2.4. Detailplaneeringuga ette nähtud kõrghaljastuse rajamise kohustusega alal võib hoonestusala servas osa kõrghaljastavast alast ümber paigutada ehk kompenseerida teisele poole hoonestusala vastavalt lisatud skeemil näidatule /detailplaneeringu täpsustus/. Ehitusprojekti koosseisus lahendada kõrghaljastuse rajamine (haljastusprojekt).
- 2.5. Asendiplaanil esitada kavandatavate katendite, haljastuse ja vertikaalplaneeringuline lahendus.
- 2.6. Juurdepääsu krundile lahendada kohalikult tänavalt.
- 2.7. Piirdeaia rajamisel kanda asendiplaanile piirdeaia ja väravate asukoht.
- 2.8. Lahendada parkimine oma krundil. Vastavalt detailplaneeringule vähemalt 20 kohta.

3. Arhitektuursed nõuded

- 3.1. Maksimaalne korruselisus **2**.
- 3.2. Lubatud kõrgus maapinnast kuni **9 m** /detailplaneeringu täpsustus/.
- 3.3. Katuste kalded **20° - 45°**. Antud krundile võib rajada hoonestuse 0-katusega , kõrguse piiranguga kuni **6 m** maapinnast /detailplaneeringu täpsustus/.
- 3.4. Hoonete välisviimistluses kasutada soovitatavalt naturaalseid materjale (krohv, kivi, puit). Arvestades maakasutuse ja hoonestuse otstarvet võib kasutada ka muid dekoratiivseid materjale (klaas, profiilplekk, metallkassett, sandwich-paneel jms) omavahel kombineeritult /detailplaneeringu täpsustus/. Palgi kasutus viimistluses on keelatud.
- 3.5. Piirdeaedade rajamisel, lubatud kõrgusega kuni **1,5 m**, esitada projekti koosseisus piirdeaia ja väravate joonis. Tänavapoolsed piirded läbipaistvad, horisontaalne hõre valget värvi laud (vastavalt detailplaneeringu alal väljakujunenule) või võrkaiana (soovitatavalt 3D-võrkpaneel) /detailplaneeringu täpsustus/.
- 3.6. Hoonete minimaalne tulepüsivuse aste: **TP3**.

4. Tehnovarustuse ja keskkonnakaitselised nõuded

- 4.1. Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendus. Tehnovõrkude valdajatelt võtta vajadusel täiendavad tehnilised tingimused.
- 4.2. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon lahendada rajatud ühisvee- ja -kanalisatsioonivõrku baasil. Näha ette liitumine ühisvee- ja -kanalisatsioonivõrku.
- 4.3. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Ehitusalasse jäävate puude 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 juhinduda standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt.
- 5.4. Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaani mõõdus M 1:500, mis kajastab naaberkruntide ehitisi ja rajatisi vähemalt 15 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire.
- 5.5. Ehitusprojekti kausta lisada situatsiooniskeem M 1:10000, väljavõtte detailplaneeringust, projekteerimistingimused ja kooskõlastatud eskiislahendus.
- 5.6. 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 ettevõtetelega.
- 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. Transpordiametiga;
 - 6.4.3. Kaitseministeeriumiga;
 - 6.4.4. puudutatud tehnovarustuse trasside valdajatega (AS Saku Maja, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS);
 - 6.4.5. Saku Vallavalitsuse spetsialistidega;
 - 6.4.6. puudutatud naaberkinnistute omanikega.

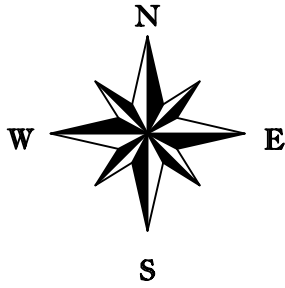
7. Ehitusloa taotlemine ja ehitusteatiselise menetlemine

- 7.1. Ehitusloa saamiseks ja/või ehitusteatiselise menetlemiseks esitada ehitusprojekt ja dokumentatsioon komplekteeritult vastavalt ehitisregistri juhendile digitaalselt ehitisregistri kaudu Saku Vallavalitsusele läbivaatamiseks koos ehitusloa taotluse- ja/või ehitusteatisega.
- 7.2. Ehitusprojekti kausta/konteinerisse lisada või saata elektronpostiga aadressil saku@sakuvald.ee digitaalne asendiplaan (dwg-failina).

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

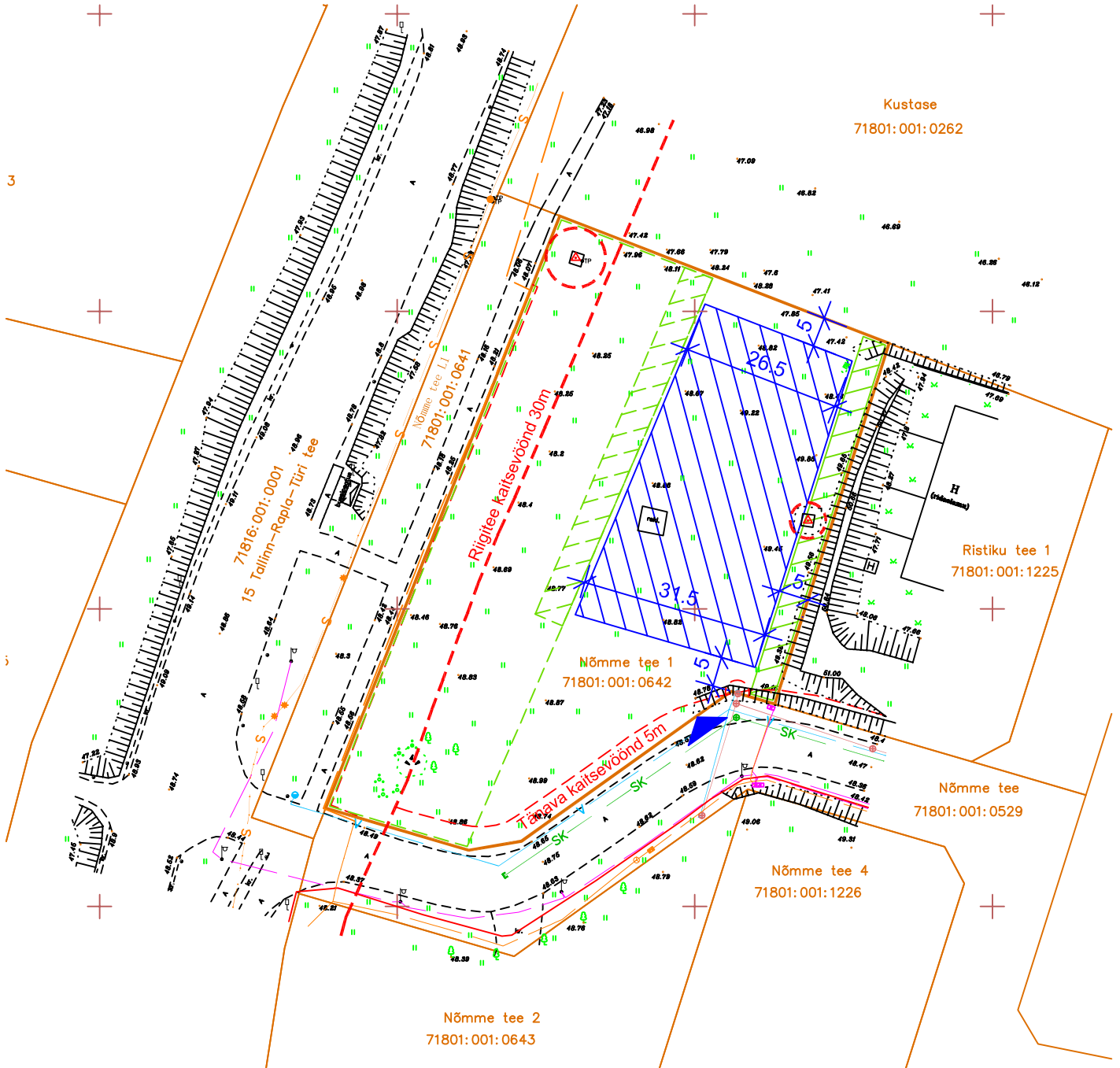
Lisa: Skeem projekteerimistingimuste juurde

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



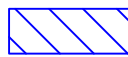





Skeem projekteerimistingimuste EELNÕU juurde M 1:1000

Saku vald, Saustinõmme küla, Nõmme tee 1
/detailplaneeringu krunt Ä1/



Tingtähisted

-  Krundi piir
-  Piiranguvööndid
-  Lubatav hoonestusala (detailplaneeringu järgne)
-  Juurdepääs krundile
-  Kõrghaljastatav ala (detailplaneeringu järgne)
-  kompenseeritav / kompenseeriv kõrghaljastus

Koostas: Leho Vilu, arhitekt