

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU

AADDRESS Saku vald, Männiku küla, Kuldre tee 1

KINNISTU

Katastritunnus: 71801:001:0499

Registrios: 10766502

Sihtotstarbed: elamumaa 100%

Pindala: 1025,0 m²

Projekteerimistingimused antakse **detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**.

1. Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus

1.1. Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on Saku Vallavalitsuse 02.09.2003 korraldusega nr 936 kehtestatud Männiku tuletõrjedepoo ja Liivaku 8 kinnistute detailplaneeringu krunt pos 07.

Ehitusõigusi krundil piirab detailplaneeringu järgne tänava kaitsevöönd (7 m tänavamaa piirist) ning reoveepumpla kuja (20 m), mis ei rakendu piiranguna, sest on muudetud ühisvee- ja -kanalisatsioonitorustike rajamisel.

1.2. Projekteerimistingimuste taotlustega soovitakse muuta hoonestusala kuju ja suurust mitte rohkem kui 10% ulatuses ning rajada juurdepääs munitsipaalomandis olevalt Tooma tee kinnistult.

Projekteerimistingimustega täpsustatakse hoonestusala tingimusi ja liikluskorralduse põhimõtteid ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktide 2 ja 7 alusel.

Kinnistul asub olemasolev üksikelamu (ehitisregistri kood 120556415, ehitisealune pind 158,5 m², maht 887 m³).

Kinnistu asub riigikaitseliste ehitiste /33 Männiku lasketiir, 37 Männiku linnak, 51 Männiku harjutusväli/ piiranguvööndites ning osaliselt Tallinn-Saku maardla (M109) alal.

Ehitusõigusi kitsendavad kinnistul kohaliku, Liivaku tee, tänava kaitsevöönd (10 m teekatte servast) ja ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja (R 10 m).

Kinnistul on varasemalt rajatud elektrivarustuse ja side maakaablid (nende kaitsevööndid 1 + 1 m) ning ühendustorustikud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Ehitusprojektiga tuleb lahendada kõik seotud ehitustegevus.

2. Hoonestusala tingimused ja ehitise mõõtmed

2.1. Detailplaneeringu järgselt on krundi:

- planeeritud suurus 1025 m²;
- *hoonestusala suurus 223 m²*;
- ehitusalune pind 200 m²;
- hoonete arv 2;
- korruselisus 2;
- sihtotstarve EE (elamumaa) osakaal 100%;
- min tulepüsivusklass TP3.

2.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- hoonestusala suurust kuni 243 m² (+ 9%).

3. Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused

3.1. Detailplaneeringu järgselt:

- hoonete max kõrgus 8,5 m;
- katusekalle üle 20°;
- katuseharja suund paralleelselt või risti siseteega.

3.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- elamu kõrgus kuni 9 m (vastavalt TP3-le), abihoonete kõrgus kuni 5 m;

- katuste kalded kahekordsetel hoonemahtudel >20°, ühekordsetel -mahtudel 0°-45°;
- hoonete välisviimistluses kasutada soovitatavalt naturaalseid materjale: puit, kivi, krohv.
- piirdeaiaid kõrgusega kuni 1,5 m.

4. Maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht

4.1. Detailplaneeringu järgselt:

- Veevarustus piirkonna veepumplate baasil rajatud veetorustiku kaudu.
- Reoveekanalisatsioon ala ühtsesse reoveekanalisatsioonisüsteemi rajatud torustiku kaudu.
- Sademeveed - immutada oma krundil.
- Elektrivarustus piki siseteed kulgevate kaabelliinide ja kinnistute piirile paigaldatud liitumiskilpidega.
- Sidevarustus piki siseteed kulgevate sideliinide kaudu.
- Tuletõrjevee tagavad tee äärde monteeritavad hüdrandid.

4.2. Projekteerimistingimustega ei täpsustata.

5. Ehitusuuringute tegemise vajadus

5.1. Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud ehitusuuringute tegemise vajadust.

5.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- Ehitusprojekt koostada või kontrollida vastavat, kehtivat arhitekti kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt.
- Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanel mõõdus M 1:500, mis kajastab naaberkruntide ehitisi ja rajatisi vähemalt 15 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire.
- Ehitusprojekti kausta/konteinerisse lisada digitaalne asendiplaan (dwg-failina).
- 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.
- 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“ kehtestatud nõuetest.
Elamu projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Normtasemete tagamiseks kasutada helipidavaid avatäiteid ning muid heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi.

6. Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted

6.1. Detailplaneeringu järgselt:

- Tähelepanu tuleb pöörata kõrghaljastuse säilitamisele. Hoonestamisel likvideeritavad puud asendada samas koguses, et tekiks jätkusuutlik vegeteerimine piirkonnas. Kruntide haljastamine ja heakord lahendada ehitusprojekti koosseisus.
- Kruntidele juurdepääs planeeritud siseteelt, Kuldre teelt.
- Parkimine lahendada oma krundil.

6.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- Krundi heakorra tagamisel lähtuda Saku valla heakorraeskirjast <https://www.riigiteataja.ee/akt/405072019045>. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Ehitusalasse jäävate puude raie kooskõlastada Saku Vallavalitsuse haljastuse ja heakorra peaspetsialistiga.

- Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda valla jäätmehoolduseeskirjast <https://www.riigiteataja.ee/akt/429052020050?leiaKehtiv>.
- Ehitusprojektiga tuleb lahendada juurdepääs uue mahasõiduga kohalikult, Tooma tee (katastritunnus 71801:001:1349) kinnistult, tänava teekattega sama või parema kattega. Mahasõidu lubatud laius kuni 5 m; pöörderaadius vähemalt 2 m. Sademevee juhtimine tänavamaale ei ole lubatud. Lahendus kooskõlastada Saku vallavalitsuse teedeinseneriga.
- Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad lahendada kolm (3) parkimiskohta oma krundil.

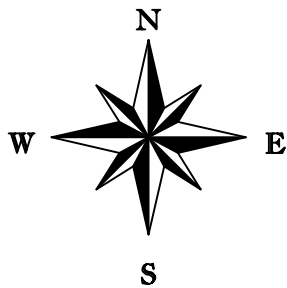
7. Planeeringuala hoonestuslaad ja krundijaotus

- 7.1. Detailplaneeringuga on ette nähtud maaüksuse sihtotstarbe muutmine, uuteks elamukruntideks jaotamine. Kruntide suurused 1020 kuni 1825 m².
- 7.2. Projekteerimistingimustega ei täpsustata hoonestuslaadi ja krundijaotust.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

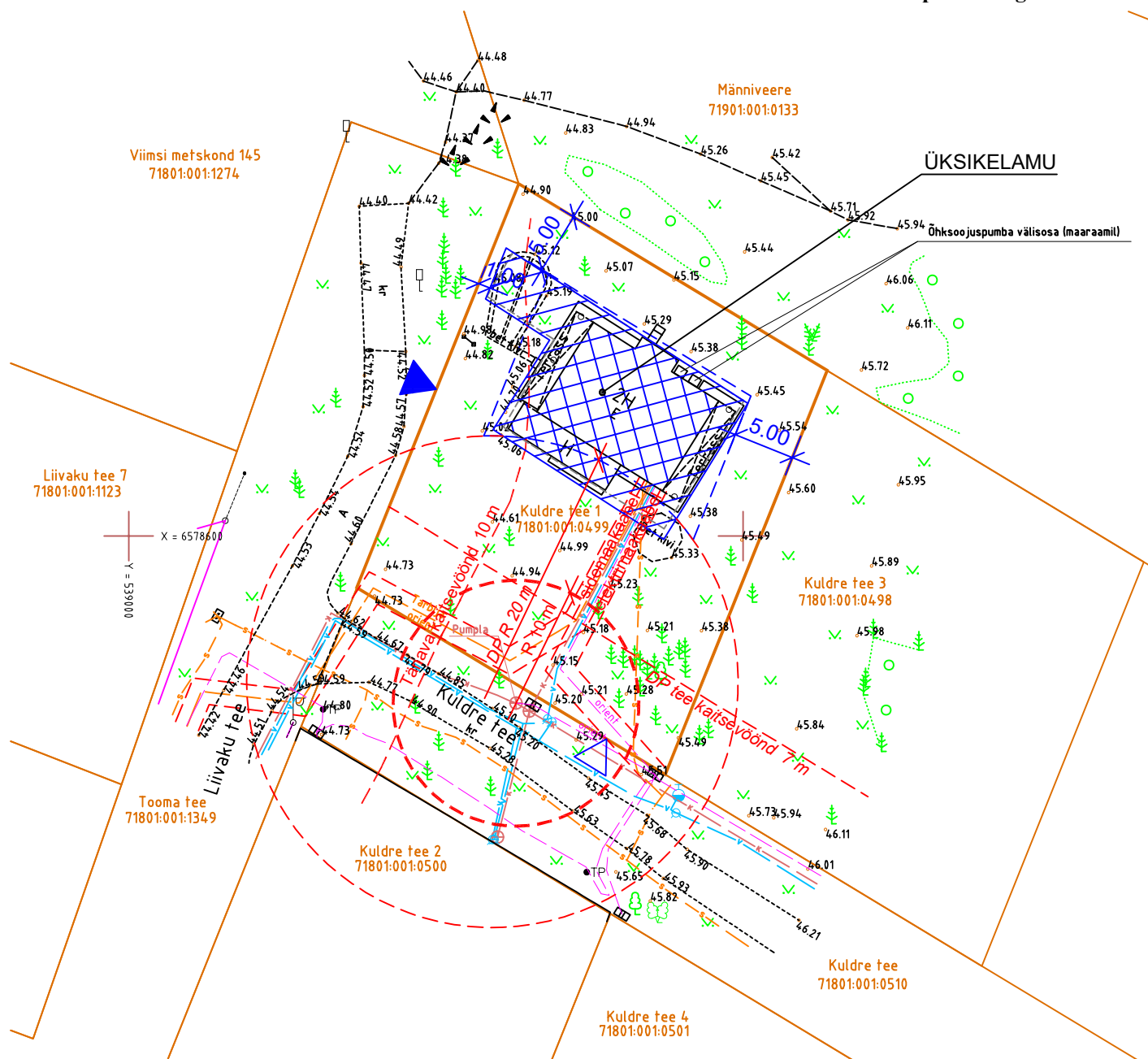
Lisa: Skeem projekteerimistingimuste juurde

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



Skeem projekteerimistingimuste EELNÕU juurde M 1:500

Saku vald, Männiku küla, Kuldre tee 1
/detailplaneeringu krunt 07/



Tingtähisted

- Kinnistu piir
- Kitsendused ja piiranguvööndid
- Olemasolev hoonestus (sh ehitisregistris registreeritud)
- Detailplaneeringu järgne hoonestusala
- Lubatav hoonestusala
- ▶ Detailplaneeringu järgne juurdepääs
- ▶ Uus juurdepääs kohalikult tänavalt
- Taotlusega soovitud hoonestuse asukoht

Koostas: Leho Vilu, arhitekt