

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU

ADDRESS Saku vald, Männiku küla, Kuldre tee 7

KINNISTU

Katastritunnus: 71801:001:0496

Registriosa: 10766202

Sihtotstarbed: elamumaa 100%

Pindala: 1045,0 m<sup>2</sup>

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 04.

Ehitusõigusi krundil piirab detailplaneeringu järgne tee kaitsevöönd (7 m tänavamaa piirist).

1.2. Projekteerimistingimuste taotlustega soovitakse täpsustada detailplaneeringu järgset hoonestusala, et tellija soovil kavandatud hoone mahuks krundile muudatusteta.

Projekteerimistingimustega täpsustatakse hoonestusala tingimusi ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 alusel.

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

Ehitusõigusi krundil kitsendab Kuldre tee 9 naaberkiinnistu olemasolev hoone tuleohutuskujaga (R 8 m).

Ehitusprojektiga tuleb lahendada kõik seotud ehitustegevus.

### 2. Hoonestusala tingimused ja ehitise mõõtmed

2.1. Detailplaneeringu järgselt on krundi:

- planeeritud suurus 1045 m<sup>2</sup>;
- *hoonestusala suurus 457,0 m<sup>2</sup>*;
- ehitusalune pind 300 m<sup>2</sup>;
- hoonete arv 2;
- korruselisus 2;
- sihtotstarve EE (elamumaa) osakaal 100%;
- min tulepüsimusklass TP3.

2.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- hoonestusala suurus kuni 502,5 m<sup>2</sup> (+ 10%).

### 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.
- piirdeaiad 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.
- Reoveekanaliseerimine ala ühtsesse reoveekanaliseerimisüsteemi rajatud torustiku kaudu.
- Sademeveed - immutada oma krundil.
- Elektrivarustus piki siseteeid kulgevate kaabelliinide ja kinnistute piirile paigaldatud liitumiskilpidega.
- Sidevarustus piki siseteeid 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 möödus M 1:500, mis kajastab naaberkruntide ehitisi ja rajatise 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<sup>1</sup>“ 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 siseteele, Kuldre teele.
- 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>.
- Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad lahendada kolm (3) parkimiskohta oma krundil.

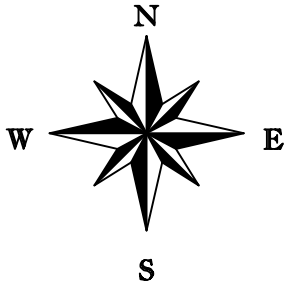
## 7. Planeeringuala hoonestuslaad ja krundijaotus

- 7.1. Detailplaneeringuga on ette nähtud maaüksuse sihtotstarbe muutmine, uuteks elamukruntideks jaotamine. Kruntide suurused 1020 kuni 1825 m<sup>2</sup>.
- 7.2. Projekteerimistingimustega ei täpsustata hoonestuslaadi ja krundijaotust.

**Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.**

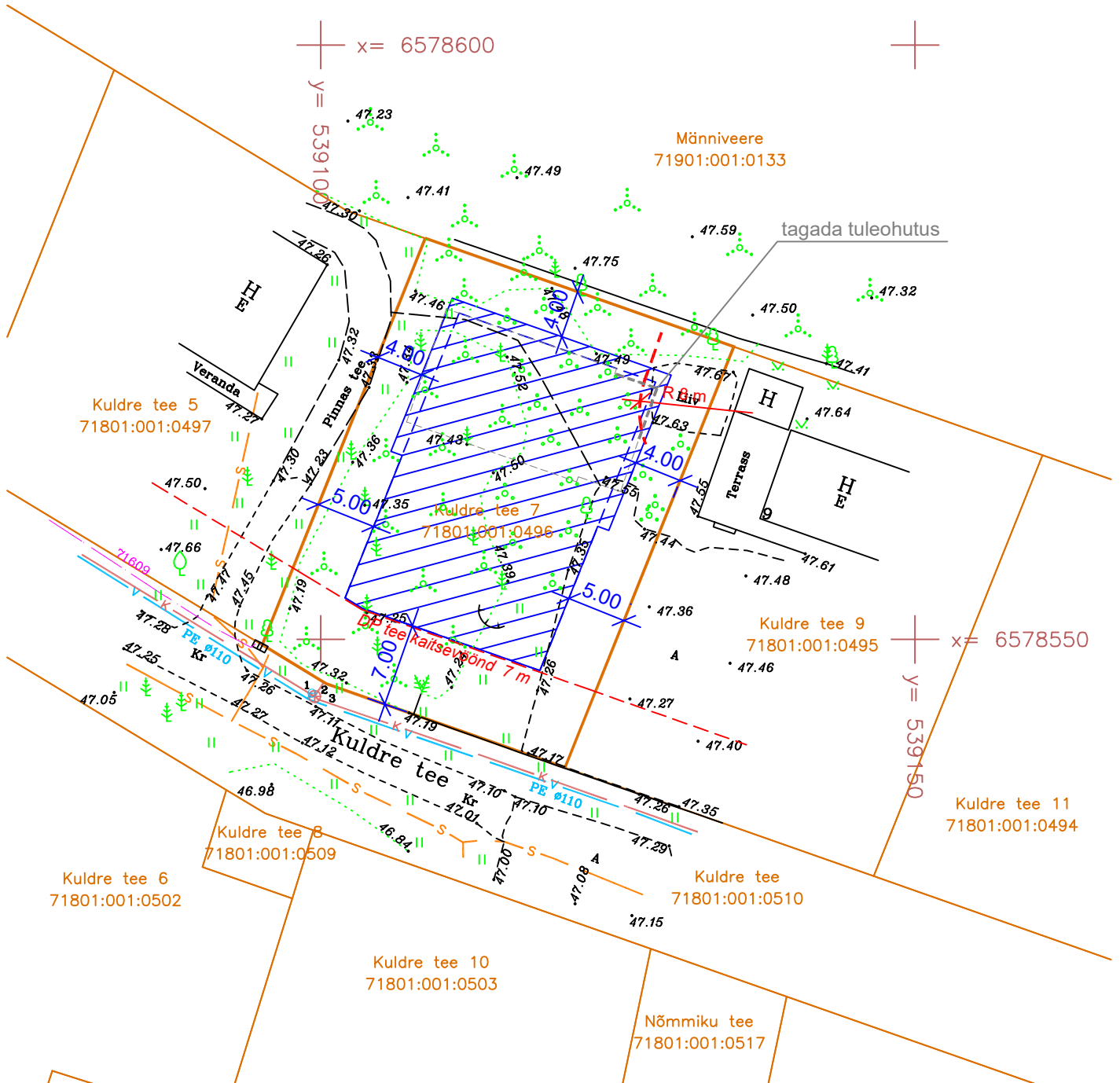
Lisa: Skeem projekteerimistingimuste juurde

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



# Skeem projekteerimistingimuste EELNÕU juurde M 1:500

Saku vald, Männiku küla, Kuldre tee 7  
/detailplaneeringu krunt 04/



## Tingtähisted

- Kinnistu piir
- Kitsendused ja piiranguvööndid
- Olemasolev hoonestus
- DP järgne hoonestusala
- Lubatav hoonestusala
- Soovitud hoone asukoht

Koostas: Leho Vilu, arhitekt