

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU

ADDRESS Saku vald, Roobuka küla, Mikkori tee 5

KINNISTU

Katastritunnus: 71814:001:0637

Registriosa: 25094850

Sihtotstarbed: elamumaa 100%

Pindala: 1553,0 m²

Projekteerimistingimused antakse **detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**.

1. Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus

1.1. Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on Saku Vallavalitsuse 18.09.2012 korraldusega nr 783 kehtestatud Mikkori kinnistu osa detailplaneeringu krunt pos 7.

Ehitusõigusi krundil piiravad detailplaneeringu järgne teekaitsevöönd (5 m tänavamaa piirist) ning tehnovõrgu servituudi ala (2 m kinnistu piirist).

1.2. Projekteerimistingimuste taotlustega soovitakse täpsustada detailplaneeringu järgset hoonestusala, et tellija soovil püstitada abihoone krundi lääne poolsest piirist 2 m kaugusele.

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

Soovitud hoonestusala laiendamiseks seatakse Mikkori tee 3 (katastritunnus 71814:001:0638) naaberkinnistule täiendav ehituslik kitsendus tuleohutuskujaga (R 8 m).

Ehitusprojektiga tuleb lahendada kõik seotud ehitustegevus.

2. Hoonestusala tingimused ja ehitise mõõtmed

2.1. Detailplaneeringu järgselt on krundi:

- planeeritud suurus 1553 m²;
- *hoonestusala suurus 944,5 m²*;
- ehitusalune pind 300 m²;
- maks. täisehitus 19%;
- hoonete arv 1/1 (põhihoone/abihoone);
- korruselisus 2;
- sihtotstarve E (001) osakaal 100%;
- suletud brutopind E-600 m²;

2.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- hoonestusala suurus kuni 980,4 m² (+ 3,8%).

3. Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused

3.1. Detailplaneeringu järgselt:

- hoonete kõrgus 9,0/6,0 m (põhihoone/abihoone);
- katusekalle 25° - 45°;
- katuseharja suund risti või paralleelne krundiga piirneva teega;
- välisviimistlusmaterjalid: puit, klaas, krohv, kivivooder, metall ja keraamiline tellis. Lubatud nimetatud materjalide kombineerimine. Keelatud on plastikfassaadid;
- katusekatte materjalid: katusekivi, profiiplekk, rullmaterjalid;
- piirete tüübid: piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Piirded peavad olema avaustega, st et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 25% selle pindalast. Võimalikud piirdeaia tüübid: hekk, võrkpiire, puitpiire või puit kombineeritud kiviga ja võrk kombineeritud hekiga;
- min tulepüsivusklass TP3.

3.2. Projekteerimistingimustega ei täpsustata.

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

4.1. Detailplaneeringu järgselt:

- Veevarustus planeeritavale alale rajatava puurkaevu ja ühisveetorustiku baasil.
- Reovee puhastamiseks on ette nähtud rajada reoveepuhasti ning heitvee immutamise pinnasesse.
- Sademeveed immutada krundi piires maasse.
- Elektrivarustus - planeeritud on uus alajaam, kust saavad toite 0,4 kV maakaabelliinid ja kruntide piiridele, tänavate äärde on kavandatud 0,4 kV mõõtekilbid koos liitumispunktidega.
- Sidevarustus - objektide sideühenduse kindlustamiseks on võimalik kasutada WiMax interneti ja Ras telefoni ühenduse süsteeme..
- Tuletõrjeverustus planeeritud mahuti baasil, mis on planeeritud üldkasutatavale maale.

4.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- Alale on Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamise raames välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikud, kruntide piirile liitumispunktid ning tuletõrjehüdrandid.

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 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“ 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:

- Planeering näeb ette säilitada võimalikult palju kõrghaljastust. Kruntidel paiknevat kõrghaljastust on võimalik likvideerida raieloa alusel. Lubatud on likvideerida haiged ja ebaesteetilise välimusega puud, samuti puud, mis jäävad ehitamisele ette.
- Krundil tuleb tagada prügi ja olmejäätmete kogumine ja äravedu vastavalt Eesti Vabariigi jäätmeseadusele. Prügikonteinerite asukoht määratakse ära hoonete projekteerimise käigus, arvestades hoone asukohta ja selle arhitektuurilist lahendust. Prügi äraveo korraldavad kruntide igakordsed omanikud jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmete käitlemise puhul lähtuda Saku valla jäätmehoolduseeskirjast.

- Hoonestatavatele kruntidele on tagatud juurdepääs Roobuka teelt alguse saava planeeritava tee kaudu. Parkimine lahendada krundisiseselt. Igale pereelamu maa krundile on planeeritud 2 parkimiskohta.

6.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- Krundi heakorra tagamisel lähtuda Saku valla heakorraeeskirjast <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

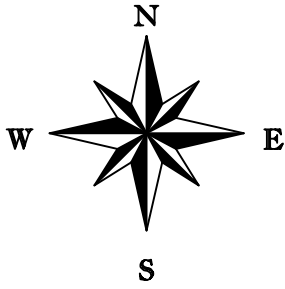
7.1. Detailplaneeringuga jagatakse maaüksus 22 krundiks, millest 16 elamumaa sihtotstarbega; 1 juurdepääsutee jms.

7.2. Projekteerimistingimustega ei täpsustata hoonestuslaadi ja krundijaotust.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

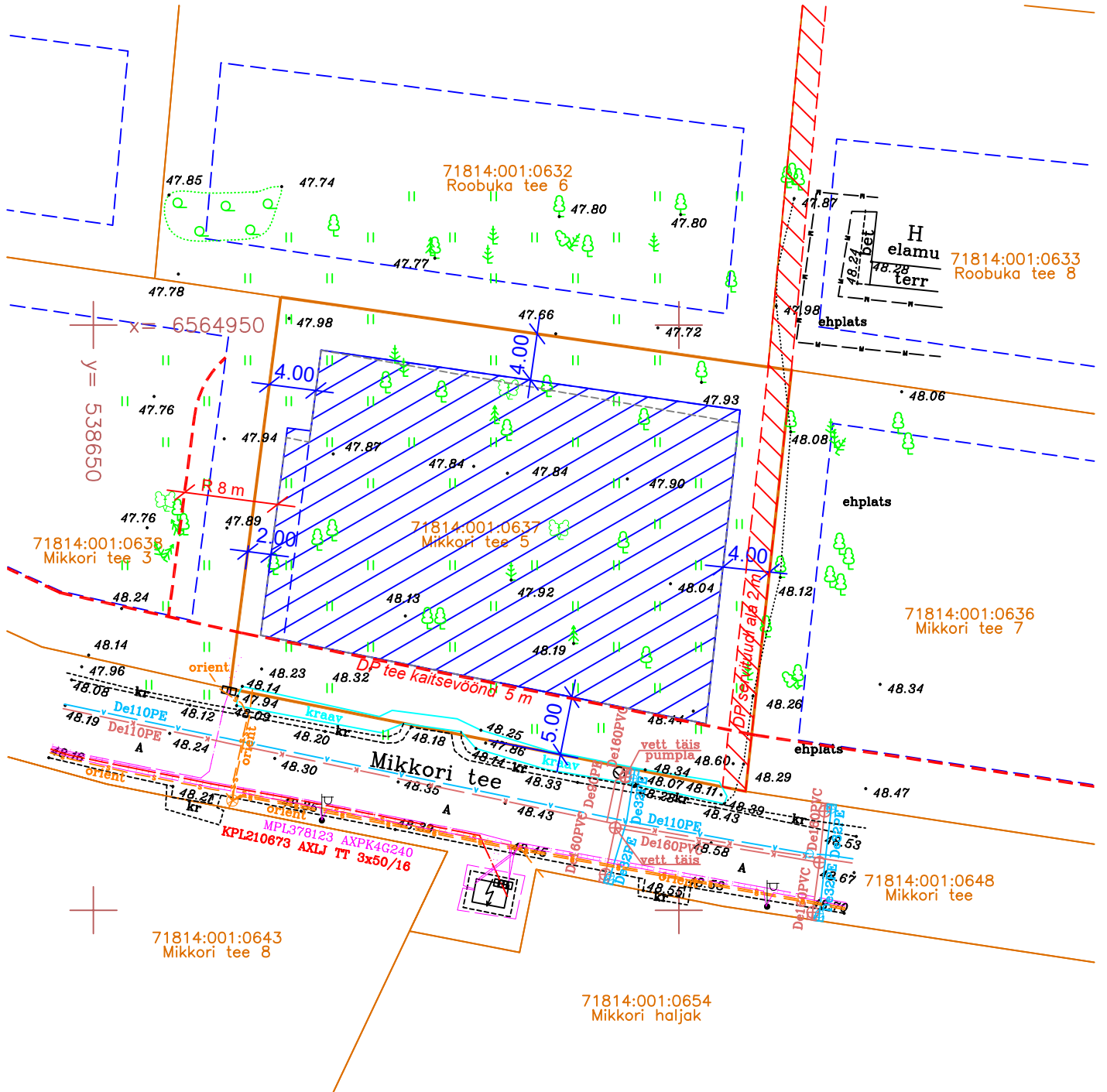
Lisa: Skeem projekteerimistingimuste juurde

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



Skeem projekteerimistingimuste EELNÕU juurde M 1:500

Saku vald, Roobuka küla, Mikkori tee 5
/detailplaneeringu krunt nr 7/



Tingtähisted

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

Koostas: Leho Vilu, arhitekt