

ADDRESS Saku vald, Saku alevik, Aiandi tn 2b

KINNISTU

Katastritunnus: 71901:001:1203

Registriosa: korteriomand

Sihtotstarve: elamumaa 100%

Pindala: 1283,0 m<sup>2</sup>

Projekteerimistingimused antakse **korterelamu** ehitusprojekti koostamiseks.

### 1. Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Projekteerimistingimused määratakse vastavalt kehtivale Saku valla üldplaneeringule.
- 1.3. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul korterelamu (ehitisregistri kood 116070567, ehitisealune pind 228,0 m<sup>2</sup>, maht 1020,0 m<sup>3</sup>), mille laiendamiseks 21.02.2023 antud ehitusluba nr 2312271/01322 on 04.02.2025 tunnistatud kehtetuks otsusega nr 2512922/00069.
- 1.4. Tänapäevaks on laiendus 2023 aastal koostatud ehitusprojekti järgselt mahuliselt välja ehitatud.
- 1.5. Ehitusõigusi piiravad kinnistul tänava kaitsevöönd (10 m teekatte servast); elektriõhuliinid kaitsevööndiga (2 + 2 m); elektrimaakaabelliin kaitsevööndiga (1 + 1 m) ning sidekaablid kaitsevööndiga (1 + 1 m).
- 1.6. Taotluse eesmärk on valmishitatud hooneosa dokumentatsiooni korrektne vormistamine ja vana hooneosa ümberehituse kavandamine. Ehitusprojektiga tuleb lahendada ka muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

### 2. Ehitise suurimad lubatud mõõtmed

- 2.1. Projekteeritav hoone peab jääma lisatud skeemil näidatud lubatavasse hoonestusalasse, paralleelselt või risti olemasoleva hoonestusega.
- 2.2. Kinnistul võib paikneda **üks** korterelamu ja kuni 20 m<sup>2</sup> ehitist.
- 2.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni **420 m<sup>2</sup>**.
- 2.4. Lubatud kõrgus maapinnast korterelamul kuni **9 m**.

### 3. Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused

- 3.1. Korterite arv kuni 6 /*üldplaneeringuga lubatud koormisindeksile 200 vastavalt*/.
- 3.2. Maksimaalne maapealne korruselisus korterelamul **kaks**.
- 3.3. Katuste kalded **0° - 25°**. *Hoonetüübi valikul arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.*
- 3.4. Hoonete välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale: puit, kivi, krohv jms.
- 3.5. Hoonete või nende osade likvideerimisel kajastada tegevused ehitusprojekti raames lammutusprojektina.
- 3.6. Hoonete minimaalne tulepüsivuse aste **TP3**. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluse käigus Päästeametiga.

### 4. Maa-alal asuv ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht

- 4.1. Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustuse lahendus. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda liitumiseks tehnilised tingimused.
- 4.2. Veevarustus ja reoveekanalisatsioon lahendada ühisvee- ja -kanalisatsioonivõrgu baasil.

- 4.3. Soojuspumba välisseadmed kavandada integreerides need hoone arhitektuuriga, avalikult mittevaadeldavasse asukohta, maapinnal paiknevale alusele, varjatult (näiteks kaetud sokli või seinapinnaga sama värvitooni puitrestiga).  
Müra tekitavad seadmed paigutada nii, et tekkiv müra ei ületaks lubatud normtaseme piire vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid <https://www.riigiteataja.ee/akt/127052020002> lisale 1 Müra normtasemed [https://www.riigiteataja.ee/akt/1270/5202/0002/KKM\\_m29\\_lisa1.pdf#](https://www.riigiteataja.ee/akt/1270/5202/0002/KKM_m29_lisa1.pdf#) ning Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid <https://www.riigiteataja.ee/akt/129122020047> § 7 tabel 2-le.
- 4.4. Pääkesepaneelid võib paigutada vaid hoone katusele, katusega samas pinnas arhitektuurse lahendusega kokkusobivalt.
- 4.5. Ehitusprojekti selgitada insolatsiooninõuetele vastavust naaberhoonete suhtes.
- 4.6. Ehitusprojekt kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega. Kooskõlastused ja seisukohad ehitusprojekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.
- 4.7. Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht.
- 4.8. Asendiplaanil näidata jäätmemahutite asukoht.
- 4.9. Digitaalne asendiplaan (dwg-failina) lisada ehitusprojekti konteinerisse ehitusloa taotlemisel.

## **5. Ehitusuuringute tegemise vajadus**

- 5.1. Ehitusprojekt koostada või kontrollida vastavat, kehtivat arhitekti kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt.
- 5.2. Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanil mõõdus M 1:500, mis kajastab naaberkruntide ehitisi ja rajatisi vähemalt 15 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire.
- 5.3. 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. Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted**

- 6.1. Asendiplaanil esitada kavandatavate katendite, haljastuse ja vertikaalplaneeringuline lahendus.
- 6.2. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Ehitusalasse jäävate puude (va viljapuud) raie kooskõlastada Saku Vallavalitsuse haljastuse ja heakorra peaspetsialistiga.
- 6.3. Juurdepääs kinnistule Aiandi tänavalt lahendada ehitusprojekti koosseisus tänava teekattega sama või parema kattega. Mahasõidu lubatud laius kuni 5 m; pöörderaadius vähemalt 2 m. Sademevee juhtimine tänavamaale ei ole lubatud.  
Parkimine vähemalt 9-le autole lahendada oma kinnistul.

## **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)).

