

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU

ADDRESS Saku vald, Saue küla, Ehatamme tee 4 ja Ehatamme tee 6 (kaasnevalt)

KINNISTUD

Katastritunnused: 71801:003:0529 ja 71801:003:0530

Registriosad: 25789450 ja 25789350

Sihtotstarbed: elamumaa 100%

Pindalad: 2834,0 m² ja 3591 m²

Projekteerimistingimused antakse **detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**.

1. Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus

1.1. Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on Saku Vallavalitsuse 10.08.2004 korraldusega nr 964 kehtestatud Ehatamme kinnistu detailplaneering. Tegemist on kruntidega pos 3 ja 2.

Detailplaneeringu järgselt piiravad kruntidel ehitusõigusi detailplaneeringu järgne tänava kaitsevöönd (5 m tänavamaa piirist); riigitee /11343 Kanama tee/ teekaitsevöönd 50 m ja sanitaarkaitsevöönd 60 m ning riigitee /4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee/ sanitaarkaitsevöönd 200 m.

1.2. Projekteerimistingimuste taotlustega soovitakse detailplaneeringuga ette nähtud kanalisatsioonimahutid (10 m³) asendada biopuhastitega ja ühise imbtunneliga.

Projekteerimistingimustega täpsustatakse maa-alal asuva ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 5 alusel.

Ehitisregistri andmetel on Ehatamme tee 4 (katastritunnus 71801:003:0529) kinnistule püstitamisel eramu (ehitisregistri kood 121441991, ehitisealune pind 232,2 m², maht 723,0 m³), piirdeaed ja värav (ehitisregistri kood 221490793, pikkus 280,0 m, kõrgus 1,2 m), puurkaev (ehitisregistri kood 221495292, sügavus 50,0 m) ja välisvalgustus (ehitisregistri kood 221499823) ning Ehatamme tee 6 (71801:003:0530) kinnistule püstitamisel eramu (ehitisregistri kood 121440420, ehitisealune pind 245,0 m², maht 705,0 m³) ja piirdeaed ja värav (ehitisregistri kood 221490601, kõrgus 1,2 m).

Ehitusseadustiku alusel kitsendab alal ehitusõigusi riigitee, 11343 Kanama tee, teekaitsevöönd (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast).

Ehatamme tee 4 kinnistulkitsendab ehitusõigusi kavandatava imbsüsteemi kuja (5 m väliskontuurist) ning piiravad elektriõhuliinid, AMKA.3x50+70, kaitsevöönditega (2 + 2 m liini teljest) ja rajatava puurkaevu hooldusala (R 10 m) mõlemal kinnistul.

Ehatamme tee 4 kinnistut mõjutavalt on varasemalt rajatud naaberkinnistu, Ehatamme tee 6 elektrivarustuse maakaabel kaitsevööndiga (1 + 1 m), mille ulatuses on kinnistule seatud ka servituut ja isiklik kasutusõigus (PARI-1082144) Elektrilevi OÜ kasuks ning kavandatava imbväljaku servituut ja isiklik kasutusõigus (PARI_1096442) Kanama tee 4 (71901:001:0867) kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Imbväljaku servituudid ja isiklik kasutusõigus (PARI_1096440 ja PARI_1096439) on seatud ka Kanama tee 4 (71901:001:0867) ja Pearna (71901:001:0296) kinnistutele Ehatamme tee 4 kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Imbväljaku servituut ja isiklik kasutusõigus tuleb seada ka Ehatamme tee 6 (71801:003:0530) kinnistu igakordse omaniku kasuks, kes samuti soovib juhtida oma heitvee käsitletavasse imbtunnelisse.

Ehitusprojektiga tuleb lahendada kõik seotud ehitustegevus.

2. Hoonestusala tingimused ja ehitise mõõtmed

2.1. Detailplaneeringu järgselt on kruntide:

- planeeritud suurus 2835 m² ja 3586 m²;
- *hoonestusala suurus* $1279,1 + 219,4 = 1498,5$ m² ja $1234,6 + 935,8 = 2170,4$ m²;

- ehitusalune pind 300 m²;
- hoonete arv 1/2 (elamu / abihoone);
- korruselisus 2 (elamu kahekorruseline, abihoone ühekorruseline)
- sihtotstarve EE (väikeelamumaa) 100%;
- suletud brutopind 600 m².

2.2. Projekteerimistingimustega ei täpsustata.

3. Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused

3.1. Detailplaneeringu järgselt:

- elamu max kõrgus 10 m, abihoone kuni 4,5 m;
- katusekalle üle 0-45°;
- katuseharja suund paralleelselt või risti juurdepääsuteega.

3.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- üksikelamu kõrgus kuni 9 m (vastavalt TP3-le), abihoonete kõrgus kuni 5 m.

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

4.1. Detailplaneeringu järgselt:

- Planeeritud kahele uuele krundile majandus-joogivee saamiseks on igale krundile ette nähtud puurkaev. Iga puurkaevu hooldusala 10 m.
- Tuletõrjevee saamiseks on ette nähtud kaheosaline vettpidavas konstruktsioonis mahuti arvutusliku mahuga 54 m³, mis tagaks kustutusvee 5 l/s kolme tunni jooksul. Tuletõrjevõidla on ette nähtud Kanama tee äärde. Tuletõrje veemahuti kõrvale on ette nähtud ehitada soojustatud veevõtukaev. Tupiktee lõppu on ette nähtud 12x12 m plats. Mahuti täitmine toimub voolikuga kruntide puurkaevudest.
- Uutele hoonestatavatele kruntidele on ette nähtud reoveemahutid soovitatava mahuga 10 m³, soovitatav plastikkonstruktsioonis. Mahutid tagaksid väljaveosageduse 20 päeva. Krundi omanikel sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõttega..
- Alajaamast on ette nähtud uue fiidri ehitamine koos olevate tarbijate ümberühendamise ja kahese liitumiskilbi paigaldamisega uute kruntide piirile. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.
- Sidevarustus omanike enda otsustada, millise sideteenuse pakkujaga liituda.
- Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- Kaalutluskorras on lubatud kogumismahutite asendamine omapuhastitega (oma kinnistul) ja heitvee juhtimine ühisesse, Ehatamme tee 4 kinnistule rajatavasse imbsüsteemi/-tunnelisse.
- Vastavalt veeseaduse § 127 lõikele 1 ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.
- Imbsüsteemi mõjuala ulatus (R 50 m) naaberkinnistutele kooskõlastada naaberkinnistute omanikega.

5. Ehitusuuringute tegemise vajadus

5.1. Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud ehitusuuringute tegemise vajadust.

5.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- Ehitusprojekt koostada või kontrollida vastavat, kehtivat kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt.
- Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaani 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).

6. Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted

6.1. Detailplaneeringu järgselt:

- Ala on lage rohumaa, üksikute suuremate puudega põhjaosas.. Soovitav on krundid lähitulevikus haljastada, samuti ala lääneserva on soovitatav istutada kõrghaljastus summutamaks Tallinn-Pärnu maantee liiklusmüra.
- Planeeringus on ette nähtud kõigi kruntide juurdepääs Kanama teelt planeeritava ala idaservast.
- Parkimisel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 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

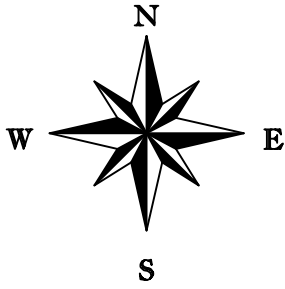
7.1. Planeeringus nähakse ette oleva elamumaa jaotamine viieks krundiks – elamumaa (3 krunti), transpordimaa (1 krunt), tootmismaa (1 krunt). Samuti on planeeringu eesmärgiks olevale elamule iseseisva juurdepääsutee võimaluse loomine.

7.2. Projekteerimistingimustega ei täpsustata.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

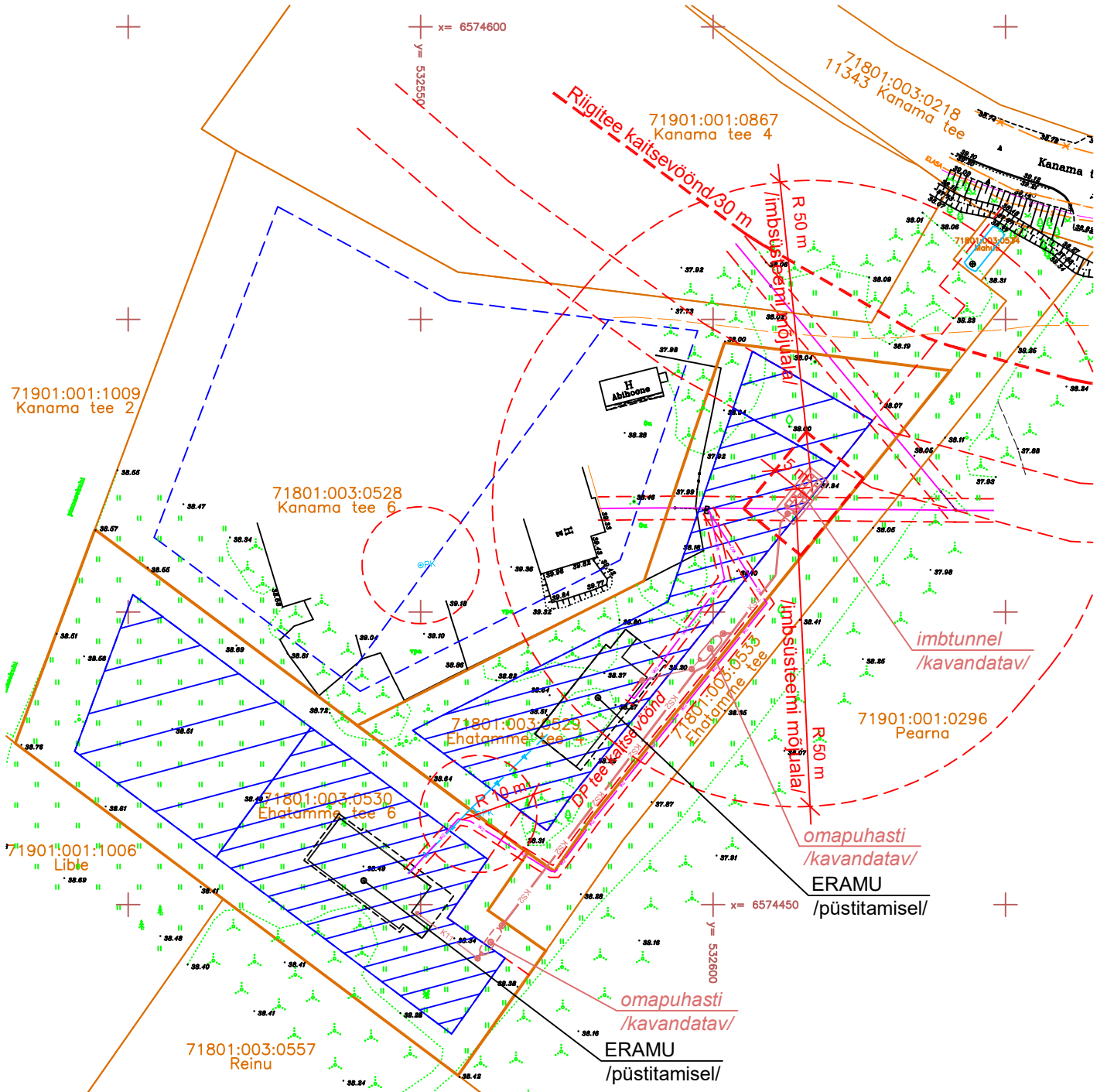
Lisa: Skeem projekteerimistingimuste juurde

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







Skeem projekteerimistingimuste EELNÕU juurde M 1:1000

Saku vald, Saue küla, Ehatamme tee 4 ja 6



Tingtähisted

-  Kinnistu piir
-  Kitsendused ja piiranguvööndid
-  Olemasolev hoonestus
-  Lubatav hoonestusala (elamu, abihoone / ainult abihoone)

 kavandatavad kanalisatsiooniehitised