

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU

AADDRESS Saku vald, Rahula küla, Pihlaka tee 3

KINNISTU

Katastritunnus: 71801:003:0393

Registrios: 9732402

Sihtotstarbed: elamumaa 100%

Pindala: 2007,0 m²

Projekteerimistingimused antakse **detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**.

1. Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus

1.1. Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on Saku Vallavolikogu 13.11.2003 otsusega nr 88 kehtestatud Pihlaka ja Saare kinnistute ning Rahula kinnistu osa detailplaneeringu krunt pos 4.

Ehitisregistri andmetel on Saku vallavalitsuse 20.11.2007 korraldusega nr 1155 antud 03.12.2007 ehitusluba nr 7996 üksikelamu püstitamiseks. Dokumentaalselt on ehitamist alustatud 29.12.2009 ehitamise alustamise teatise nr 12957 alusel, kuid reaalselt on hoone välja ehitamata.

Kinnistule on teadmata ajal püstitatud ebaseaduslik ehitis, abihoone (ehitisealuse pinnaga ~45,7 m²), mis seab tuleohutuskujaga (R 8 m) ehitusliku kitsenduse Pihlaka tee 5 naaberkinnistule ning tuleb ehitusprojekti raames seadustada ajutise ehitisena kooskõlastatult naaberkinnistu omanikuga.

Ehitusõigusi käsitletaval kinnistul kitsendab Pihlaka tee 1 naaberkinnistu olemasolev hoone tuleohutuskujaga (R 8 m).

1.2. Projekteerimistingimuste taotlustega soovitakse rajada kinnistule uus 1-korruselise eramaja ning peale uue eramaja valmimist olemasolev abihoone (ebaseaduslik ehitis) lammutada.

Projekteerimistingimustega täpsustatakse hoonestusala tingimusi; hoone kõrgust ja arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktide 2, 3 ja 5 alusel.

Ehitusprojektiga tuleb lahendada ka muu seotud ehitustegevus.

Uue ehitusloa andmisel tunnistatakse varem antud ehitusluba kehtetuks.

2. Hoonestusala tingimused ja ehitise mõõtmed

2.1. Detailplaneeringu järgselt on krundi:

- planeeritud suurus 2000 m²;
- *hoonestusala suurus 856 m²*;
- ehitusalune pind 250 m²;
- suurim täisehitus 12,5%;
- suurim korruselisus 2;
- hoonete arv 2;
- sihtotstarbe EE (väikeelamumaa) osakaal 100%;
- suletud brutopind 300 m²;
- min tulepüsivusklass TP3.

2.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- hoonestusala suurus kuni 859 m² (+ 1%).

3. Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused

3.1. Detailplaneeringu järgselt:

- lahtine hoonestusviis;
- suurim harja kõrgus 10 m maapinnast;
- katuse kalle 35-51°;
- katuseharja suund paralleelne krundi piiridega;

- lihtsa kaasaegse arhitektuurse mahu ja arhitektoonikaga ehitised, arvestades miljöösse sobivalt eri ajastutest pärinevate olemasolevate ümbritsevate ehitusmahtude- ja detailidega;
- välisviimistluses naturaalsed traditsioonilised materjalid (looduslik kivi, puit, betoon, krohv);
- sisetee, Pihlaka tee poolsed piirded puitlippidest kõrgusega 1,2 m, Rahula-Saku teepoolsetel piiretel kõrgus 1,5 m.

3.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- elamu kõrgus kuni 9 m (vastavalt min TP3-le), abihoonete kõrgus kuni 5 m;
- katuste kalded kahekordsetel hoonemahtudel 30°-45°, ühekordsetel -mahtudel 15°-45°;
- piirdeaiaid kõrgusega kuni 1,5 m kõikjal.

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

4.1. Detailplaneeringu järgselt:

- Veevarustus - olemasolevast Rahula farmi puurkaevust rajatud veetorustiku kaudu
- Kanalisatsioon - igale kinnistule heitvete kogumiseks paigaldatavasse plastikust mahutisse (10 m³).
- Sademeveed - immutada oma krundil.
- Tuletõrje veevarustus – planeeritud 54 m³ veemahuti.
- Elektrivarustus – vastavalt Inseneribüroo T. Roosilegt & KO OÜ tööle.

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“ ning tagada siseruumides nii päeval kui ka öösel sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 6 lg 1 tabelis 1 sätestatud normtasemed. Normtasemete tagamiseks kasutada helipidavaid avatäiteid ning muid heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi.

6. Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted

6.1. Detailplaneeringu järgselt:

- Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse.
- Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Saku valla jäätmekäitluse eeskirjadest.
- Kruntidele on juurdepääs planeeritud siseteelt, Pihlaka teelt.
- Oma krundile näha ette 2 parkimiskohta.

6.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- Riigitee, 11345 Rahula-Saku tee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Sisetee, Pihlaka tee tänava kaitsevöönd on 10 m teekatte servast (vastavalt Saku valla üldplaneeringule).

7. Planeeringuala hoonestuslaad ja krundijaotus

7.1. Detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada alal 22 krunti – 1 põllumajanduslike tootmishoonete maa (Ph 80) ja ärimaa (Ä 20); 1 maatulundusmaa (Mp 100); 1 liiklusmaa (L 100) krunt ja 19 krunti väikeelamutele (EE 100).

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).

[illegible]

Koostas: Leho Vilu, arhitekt