

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

## EELNÕU

ADDRESS Saku vald, Tõdva küla, Tõdva tee 13

### KINNISTU

Katastritunnus: 71901:001:0557

Registriosaja: 21999750

Sihtotstarve: elamumaa 100%

Pindala: 3471,0 m<sup>2</sup>

Projekteerimistingimused antakse **kaksikelamu** ehitusprojekti koostamiseks.

### 1. Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kinnistu asub tiheasustusega ehk detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, olemasolevalt hoonestatud kinnistute vahel, kuhu planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised. Ehitusseadustiku § 31 lõikest 1 tulenevalt korraldame projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena.
- 1.3. Projekteerimistingimused määratakse vastavalt kehtivale Saku valla üldplaneeringule.
- 1.4. Ehitisregistri andmete kinnistul hoonestus puudub.
- 1.5. Ehitusõigusi kitsendavad kinnistul puurkaevu /PRK0001488/ sanitaarkaitseala (R 30 m) ning kinnistut läbiv keskpingeliin /NABALA:SAK/ kaitsevööndiga (10 + 10 m liini teljest).
- 1.6. Kinnistu loodeosa jääb kohaliku /Joone tee/ tänava kaitsevööndisse (10 m teekatte servast) ning kirde-idaosa jääb eesvoolu /Saku soo/ kaitsevööndisse (7 m kaldast).
- 1.7. Juurdepääs kinnistule avalikult kasutatavalt riigiteelt, 11342 Saku-Tõdva teelt, on tagatud üle kohaliku, Joone tee (71801:001:1589).
- 1.8. Taotlusega soovitakse kinnistule ehitada kaksikelamu. Ehitusprojektiga tuleb lahendada ka muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

### 2. Ehitise suurimad lubatud mõõtmed

- 2.1. Projekteeritavad hooned peavad jääma lisatud skeemil näidatud lubatavasse hoonestusalasse, paralleelselt või risti edela-läänepiiriga.
- 2.2. Kinnistul võib paikneda **üks** kaksikelamu (või üksikelamu), **kaks** abihoonet, kasvuhooned ja kuni 20 m<sup>2</sup> ehitist.
- 2.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kinnistul on kuni **600 m<sup>2</sup>**.
- 2.4. Lubatud kõrgus maapinnast põhihoonel kuni **9 m**, abihoonetel kuni **6 m**.

### 3. Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused

- 3.1. Maksimaalne korruselisus põhihoonel **kaks** (üks maapealne korrus ja katusekorrus), abihoonel **üks**.
- 3.2. Katusekalded kahekordsetel hoonemahtudel **30° - 45°**, ühekordsetel hoonemahtudel **0° - 45°**.
- 3.3. Hoonete välisviimistluses kasutada soovitatavalt naturaalseid materjale: puit, kivi, krohv. Järgida piirkonnas ja kinnistul väljakujunenud ehituslaadi.
- 3.4. Uute piirdeaedade rajamisel, lubatud kõrgusega kuni **1,5 m**, esitada projekti koosseisus piirdeaia ja väravate joonis.
- 3.5. Hoonete minimaalne tulepüsivuse aste: **TP3**. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluse käigus vajadusel Päästeametiga.
- 3.6. Ehitusprojekti kausta lisada situatsiooniskeem M 1:10000 ja projekteerimistingimused.

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

- 4.1. Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendus. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda vajadusel täiendavad tehnilised tingimused.
- 4.2. Veevarustus lahendada lokaalse veetrassi baasil. Kohalikult vee-ettevõtjalt, AS Saku Maja võtta liitumiseks tehnilised tingimused.
- 4.3. Reoveekanalisatsioon lahendada lokaalse sertifitseeritud kogumismahutiga.
- 4.4. Ühisvee- ja -kanalisatsioonivõrgu (ÜVK) väljaehitamisel on kinnistu omanikel kohustus liituda sellega.
- 4.5. Soojustpumba välisseadmed kavandada integreerides need hoone arhitektuuriga, avalikult mittevaaeldavas 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. a määruse 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/127052020002/KKM\\_m29\\_lisa1.pdf#](https://www.riigiteataja.ee/akt/127052020002/KKM_m29_lisa1.pdf#) ning sotsiaalministri 04.03.2002. a 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.
- 4.6. Päikesepaneelid võib paigutada vaid hoone katusele, katusega samas pinnas arhitektuurse lahendusega kokkusobivalt.
- 4.7. Ehitusprojekt kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega. Kooskõlastused ja seisukohad ehitusprojekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.
- 4.8. Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht.
- 4.9. Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht.
- 4.10. Digitaalne asendiplaan (cad-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**

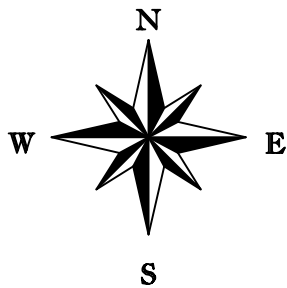
- 6.1. Asendiplaanil esitada kavandatavate katendite, haljastuse ja vertikaalplaneeringuline lahendus.
- 6.2. Leevendamaks ehitustegevuse mõjusid keskkonnale projekteerida kinnistule, kitsendustest vabale alale täiendav haljastus viie kõrghaljastusliku väärtusega puu ulatuses.
- 6.3. Asendiplaanile kanda piirdeaia ja väravate asukoht. Piirdeaedade rajamise kaugus tänava teekatte servast minimaalselt 2 m ja kuivenduskraavi pervest minimaalselt 1 m.
- 6.4. Juurdepääs kinnistule lahendada, kohalikult Joone teelt (71801:001:1589). Joone tee ja mahasõidutee Tõdva tee 13 kinnistule kavandada tolmuvaab kattega ehk asfalt või pinnatud kattega. Sõidutee laiuseks arvestada vähemalt 3,8 m. Asfaltkattega tee puhul kavandada tee serva ka 0,5 m laiused killustikust teepeenrad. Tõdva tee 13 mahasõidutee pöörderaadiusteks arvestada Joone teega ristumisel vähemalt 2 meetrit.
- 6.5. Lahendada parkimine oma kinnistul.

**Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.**

Uute projekteerimistingimuste andmisel tunnistatakse varem, Saku Vallavalitsuse 14.02.2023 korraldusega nr 114, antud projekteerimistingimused PT-012-23 kehtetuks.

Lisa: Skeem projekteerimistingimuste juurde

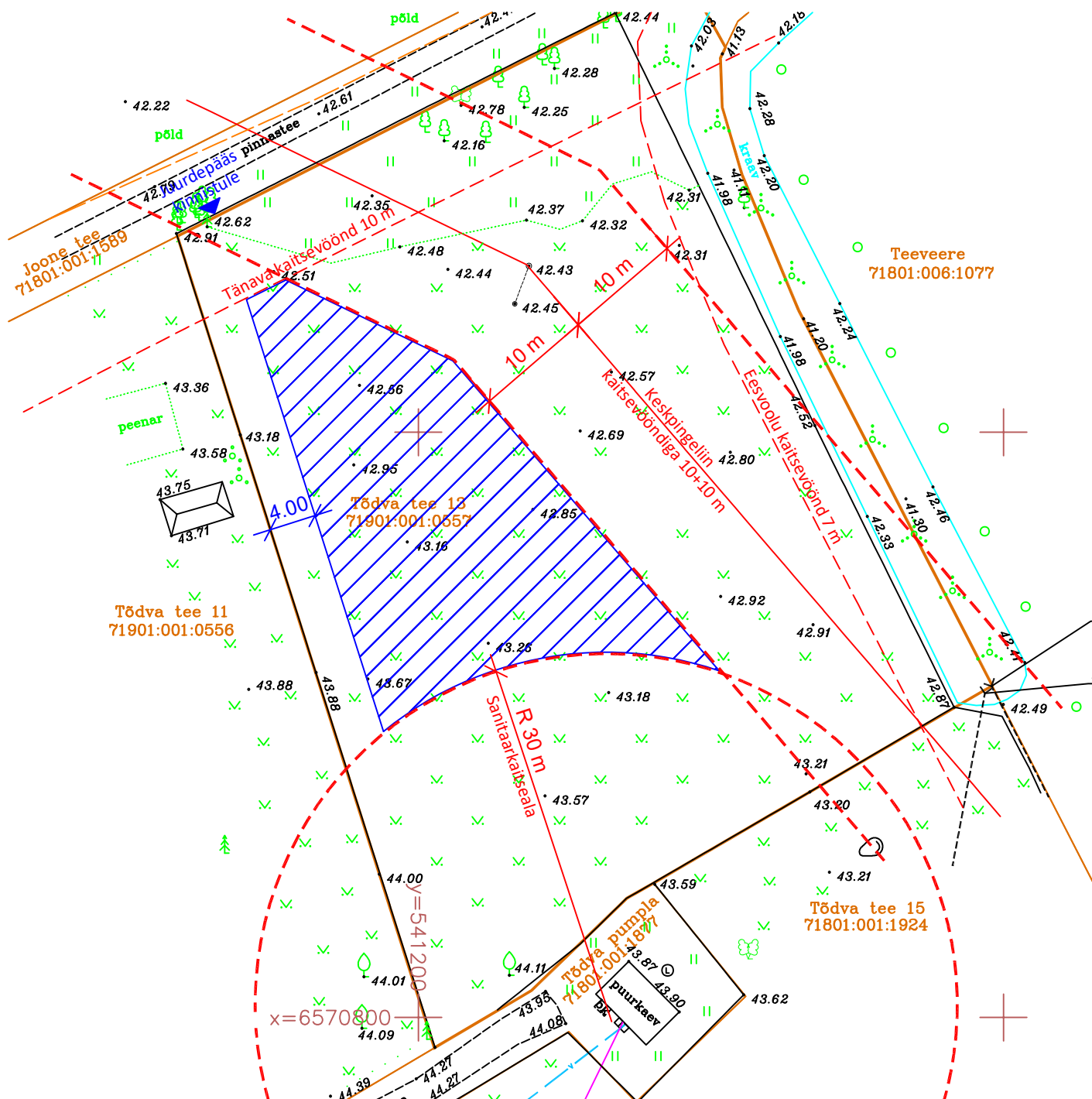
Projekteerimistingimused koostas Leho Vilu, arhitekt (tel 6712 420, [leho.vilu@sakuvald.ee](mailto:leho.vilu@sakuvald.ee)).



# Skeem projekteerimistingimuste EELNÕU juurde

M 1:500

Saku vald, Tõdva küla, Tõdva tee 13



Tingtähised

- Kinnistu piir
- Kitsendused ja piiranguvööndid
- Olemasolev hoonestus
- Lubatav hoonestusala

Koostas: Leho Vilu, arhitekt