

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU

AADDRESS	Saku vald, Jälgimäe küla, Lepatriinu põik 2 /Lepatriinu põik 2 ja 4/
KINNISTU	
Katastritunnus:	71901:001:0809 /71801:001:2211 ja 71801:001:2205/
Registrios:	22.08.2023 on registreeritud kinnistamisavaldus nr 67922202350
Sihtotstarve:	ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Pindala:	30633 m ²

Projekteerimistingimused antakse **detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**.

1. Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus

- 1.1. Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on Trahteri, Lepatriinu, Pärtla-Tõnu 4 ja Pääsuvälja kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 23.08.2018 otsusega nr 76) ühendatud krundid pos 4 + 5:
 - hoonestusala suurus 22 371 m².
- 1.2. *Maa-ameti andmetel on kinnistud liidetud. Kinnistusraamatus on 22.08.2023 registreeritud kinnistamisavaldus nr 67922202350. 28.08.2023 on toimingud on lõpule viimata.*
- 1.3. Ehitusprojektiga soovitakse rajada krundile suuremamahuline logistikahoone.
- 1.4. Võimalikud kasutusotstarbed: kaubandushoone (kood 12311); muu kaubandushoone (kood 12319) ja muu laohoone (kood 12529)
- 1.5. Lahendada tuleb ka muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

2. Hoonestusala tingimused ja ehitise mõõtmed

- 2.1. Detailplaneeringu järgselt on kruntide pos 4 ja 5 ühendamisel määratletud krundile pos 4+5:
 - krundi planeeritud suurus 30637 m²;
 - kasutamise sihtotstarbed ärimaa 50%, tootmismaa 50%;
 - hoonete suurim lubatud arv 3;
 - hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 12 800 m²;
 - hoonete suurim lubatud brutopind 21 000 m²;
 - hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast 14 m (abs. 45.55).
- 2.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse hoone kõrgust kuni 10% ulatuses ehk suurendatakse hoone lubatud kõrgust kuni 15 m ehk ~7% ulatuses (abs. kõrgus 46.55). Ehitisealuse pinna suurendamine detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimustega ei ole võimalik.

3. Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused

- 3.1. Detailplaneeringu järgsed arhitektuurinõuded:
 - hooned on keldrita;
 - katuseharja kõrgus projekteeritud maapinnast tootmisosal max 12,0 m; kontoriosal max 14,0 m;
 - seinamaterjal tootmishoonel - profileeritud metall, betoon, krohv või tsementkiudplaat; kontorihoonel - klaas, betoon, krohv või tsementkiudplaat;
 - sokkel - tsementkiudplaat või krohv;
 - katus profileeritud metall või kummibituumenrullkatte materjal;
 - katuse kalle - 0°-10° (seletuskirjas 0°-15°), katuseharja suund vaba;
 - hoonete struktuur: selge, suurte tervikpindadega;
 - ühtne välisviimistlus kas puit, metall, klaas või kivi kombineeritud puidu, metalli ja klaasiga, samuti krohvitud pinnad.
- 3.2. Kuna tegemist on ühtse tervikmahuna kavandatava hoonega, millest põhiosa moodustab tootmismaa sihtotstarbele vastav maht kuhu sisse on kavandatud sisseehitatud korrusejaotusega kontoriosad, siis loetakse detailplaneeringuga lubatud suurimaks

kõrguseks üheselt 14 m, millest lähtuvalt on täpsustatud hoone kõrgust ning lisaks täpsustatakse projekteerimistingimustega:

- lubatavaks välisviimistlusmaterjaliks ka sandwich-paleel.

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

4.1. Detailplaneeringu järgselt on krundile ette nähtud:

- veevarustus ühisveevärgi baasil;
- reovee kanaliseerimine ühiskanalisatsiooni baasil;
- sademeveed kinnistu tehispindadelt koguda liivapesadega varustatud restkaevudesse ja juhtida isevoolse sademevee kanalisatsiooni tänavatorustiku kaudu eelvooluks olevasse kraavi;
- gaasivarustus olemasoleva B-kategooria gaasijaotustorustikult harugaasitorustikuga alates olemasolevast gaasitorusikust Pärtla-Tõnu kinnistult pikki moodustatavat transpordimaa kinnistut nr. 12 koos gaasitorustiku väljavõttega kuni kinnistu piirini;
- elektrivarustus kahetrafoest komplektalajaamast krundil pos 8 madalpinge maakaabelliiniga vastavalt valdaja tehnilistele tingimustele;
- sidevarustus fiiberoptilise kaabliga alates sidekaevust 17078 kuni kinnistuni.

4.2. Detailplaneeringu ala tehnovõrgud (tarbeveetorustik, reoveekanalisatsiooni torustik, sademeveekanalisatsiooni torustik, gaasitorustik, sidekanalisatsioon) on välja ehitatud ning kasutusloa saanud ning ei vaja täpsustamist.

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 alusplaanel mõõdus M 1:500, mis kajastab naaberkruntide ehitisi ja rajatisi vähemalt 15 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire.

5.3. Ehitusprojekti kausta lisada situatsiooniskeem M 1:10000, väljavõte detailplaneeringust, projekteerimistingimused ja kooskõlastatud eskiislahendus.

5.4. Ehitusprojekti kausta/konteinerisse lisada või saata elektronpostiga aadressil saku@sakuvald.ee digitaalne asendiplaan (dwg-failina).

5.5. Ehitusprojekti koosseisus esitada vajadusel 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. Detailplaneeringu järgselt on krundile ette nähtud:

- uue haljastuse rajamiseks on soovitatav koostada haljastusprojekt järgmises projekteerimise staadiumis, kus krundile on võimalik ette näha täiendavat haljastust hoonestusest ja liiklusest vabale alale;
- krundi valdajal kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu litsentseeritud jäätmekäitlusfirma poolt;
- piirdeaed lahendatakse hoonete projekteerimisel (max kõrgus 2,0 m). Soovitatav metall- või keevispaneel-võrkaed;
- krundile on ette nähtud kaks juurdepääsu (väljapääsu) Lepatriinu põik tänavalt.
- parkimine on ette nähtud 1 koht / 250 m² brutopinna kohta ehk 87 kohta.

6.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- asendiplaanil esitada kavandatavate katendite, haljastuse ja vertikaalplaneeringuline lahendus;
- näidata jäätmekäitlus ja prügikonteinerite asukoht asendiplaanil;
- ehitusprojekti koosseisus esitada piirdeaia ja väravate joonis;
- arvestades kavandatava hoone spetsiifikat ja eskiislahendusena esitatud liikluskorraldusega, võimaldatakse teine juurdepääs (väljapääs) lahendada Lepatriinu tee krundilt;
- parkimiskohtade arv täpsustada hoonete ehitusprojekti koostamisel konkreetse ehitusmahu väljaselgitamisel ning lahendada oma krundil.

7. Planeeringuala hoonestuslaad ja krundijaotus

7.1. Detailplaneeringu järgselt on võimalik kruntide pos 4 ja 5 liitmine ning:

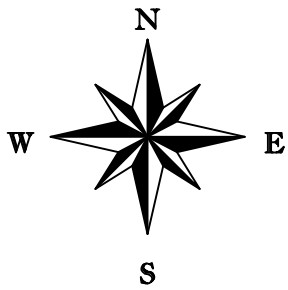
- hoonete struktuur: selge, suurte tervikpindadega;
- ühtne välisviimistlus.

7.2. Maa-ameti andmetel on Lepatriinu põik 2 (katastritunnus 71801:001:2211) ja Lepatriinu põik 4 (katastritunnus 71801:001:2205) kinnistud liidetud Lepatriinu põik 2 (katastritunnus 71901:001:0809) kinnistuks ehk liidetud on detailplaneeringu krundid pos 4 ja pos 5 üheks krundiks pos 4+5.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

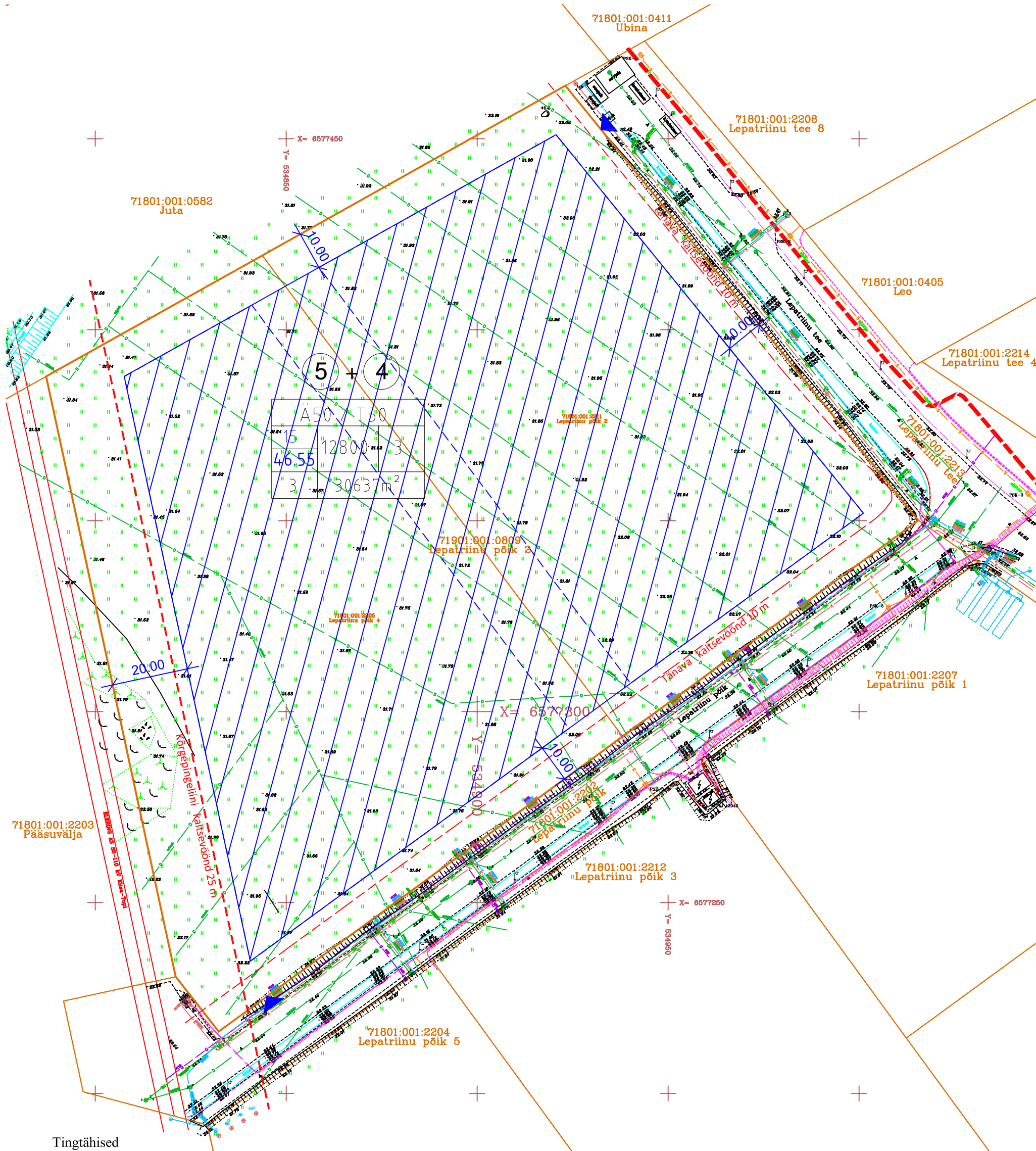
Lisa: Skeem projekteerimistingimuste juurde

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



Skeem projekteerimistingimuste EELNÕU juurde M 1:1000

Saku vald, Jälgimäe küla, Lepatriinu põik 2 ja 4
/detailplaneeringu krundid pos 4 ja 5/



Tingtähised

- Krundi piir
- Kinnistute piirid (enne liitmist)
- Kitsendused ja piiranguvööndid
- Detailplaneeringu järgne hoonestusala
- Lubatav hoonestusala (liidetud)
- Võimalik juurdepääs (väljapääs) krundile (-lt)

Koostas: Leho Vilu, arhitekt