

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

EELNÕU

AADDRESS Saku vald, Männiku küla, Tooma tee 11

KINNISTU

Katastritunnus: 71801:001:0021

Registriosia: 5969602

Sihtotstarbed: elamumaa 100%

Pindala: 2935,0 m²

Projekteerimistingimused antakse **detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks**.

1. Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus

1.1. Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on Saku Vallavolikogu 11.03.1999 otsusega nr 17 kehtestatud Tooma tee 11 kinnistu detailplaneering.

Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul elamu (ehitisregistri kood 116018951, ehitisealune pind 326,0 m², maht 1408 m³), suveköök-kuur (ehitisregistri kood 120769185, ehitisealune pind 59,8 m², maht 129,6 m³) ja varjualune (ehitisregistri kood 291664996, ehitisealune pind 27,4 m², kõrgus 4,2 m).

Kinnistu asub riigikaitseliste ehitiste /33 Männiku lasketiir, 37 Männiku linnak, 51 Männiku harjutusväli/ piiranguvööndites.

Ehitusõigusi krundil kitsendab tänava kaitsevöönd (10 m teekatte servast ning piiravad elektriõhuliinid kaitsevöönditega (2 + 2 m liini teljest) ja sideliin kaitsevööndiga (1 + 1 m).

1.2. Projekteerimistingimuste taotlustega soovitakse laiendada olemasolevat elamut, püstitada uus abihoone ning rajada uus, täiendav sissesõit kinnistule.

Lisaks ehitisregistris registreeritud hoonetele asuvad kinnistul veel kasvuhoone (ehitisealuse pinnaga ~19,2 m²) ja kuur (ehitisealuse pinnaga ~7,7 m²) kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgete ehitistena; ehitis (ehitisealuse pinnaga ~133,6 m²), mis tuleb lammutada; ehitis (ehitisealuse pinnaga ~44,4 m²), mis tuleb likvideerida ning ehitis (ehitisealuse pinnaga ~32,4 m²), mis säilitamisel tuleb seadustada, kooskõlastada Tooma tee 5 naaberkinnistu omanikuga ja kanda ehitisregistrisse.

Projekteerimistingimustega täpsustatakse hoonestusala tingimusi; arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ning haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktide 2, 4 ning 7 alusel.

Soovitud elamu laiendamine, uue abihoone püstitamine ning uue sissesõidu rajamine tuleb kooskõlastada kõigi käsitletava kinnistu omanikega ning sissesõidutee lisaks Tooma tee 11a naaberkinnistu omanikuga enne ehitusloa andmist.

Ehitusprojektiga tuleb lahendada ka muu seotud ehitustegevus.

2. Hoonestusala tingimused ja ehitise mõõtmed

2.1. Detailplaneeringu järgselt on krundi:

- krundi pindala 2935 m²
- *hoonestusala suurus 2019 m²*;

2.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- juhtotstarve EP (pere- ja ridaelamumaa) ning sellest tulenev sihtotstarve EE (elamumaa);
- hoonestusala suurus kuni 1970 m² +/- 2,4%;
- ehitisalune pind kokku 587 m² /20% kinnistu pindalast/, jaotudes nelja omandi vahel võrdeliselt ehk igale omandile 146,75 m²;
- ehitiste, hoonete arv 5 /1 elamu + 4 abihoonet/, jaotudes igale omandile 1 abihoone ning lisaks teavitamiskohustusega kasvuhoone ja kuni 20 m² ehitis;
- korruselisus elamul 2, abihoonetel 1;

- min tulepüsivusklass TP3.

3. Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused

3.1. Detailplaneeringuga ei ole arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi seatud.

3.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- elamu kõrgus kuni 9 m (üks maapealne korrus ja katusekorrus), abihoonetel kuni 6 m;
- katuste kalded hoone kahekordsetel põhimahtudel 25° - 45°, ühekordsetel hoonetel ja lisamahtudel 7°-45°;
- hoonete välisviimistluses kasutada soovitatavalt naturaalseid materjale: puit, kivi, krohv;
- piirdeaiaid kõrgusega kuni 1,5 m;
- hoonete või nende osade lammutamisel ja likvideerimisel kajastada tegevused ehitusprojekti raames lammutusprojektina.

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

4.1. Detailplaneeringuga ei ole tehnovarustuse lahendusi ette nähtud.

4.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning veevarustuse, kanalisatsiooni, elektrivarustuse ja side lahendus. Tehnovõrkude valdajalt taotleda liitumiseks tehnilised tingimused.
- Veevarustus ja reoveekanalisatsioon lahendada ühisvee- ja -kanalisatsioonivõrgu baasil. Kinnistu omanikul on kohustus liituda nendega..
- Sademeveed - immutada oma krundil.
- Ehitusprojekt kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega. Kooskõlastused ja seisukohad ehitusprojekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.
- Ehitusprojekti kausta lisada projekteerimistingimused; situatsiooniskeem M 1:10000, kus on näidatud lähim tuletõrje veevõtukoht ning digitaalne asendiplaan (dwg-failina).

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 alusplaanil määrdus M 1:500, mis kajastab naaberkruntide ehitisi ja rajatise vähemalt 15 m ulatuses väljaspool planeeritava krundi piire.
- Ehitusprojekti koosseisus esitada majandus- ja taristuministri 30.04.2015 määrusele nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“¹ vastav energiamärgis, mis on kantud ehitisregistrisse energiamärgise andja poolt.

6. Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted

6.1. Detailplaneeringuga ei ole ette antud haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtteid.

6.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse:

- Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Ehitusalasse jäävate puude (va viljapuud) raie kooskõlastada Saku Vallavalitsuse haljastuse ja heakorra peaspetsialistiga.
- Krundi heakorra tagamisel lähtuda Saku valla heakorraeeskirjast <https://www.riigiteataja.ee/akt/405072019045>. Asendiplaanile kanda piirdeaia ja väravate asukoht. Piirdeaiaid rajada oma kinnistu piiridesse. Piirdeaedade rajamise kaugus tänava teekatte servast minimaalselt 2 m.
- Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda valla jäätmehoolduseeskirjast <https://www.riigiteataja.ee/akt/429052020050>. Asendiplaanil näidata jäätmemahutite asukoht.

- Lahendada parkimine oama kinnistul Vvastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.

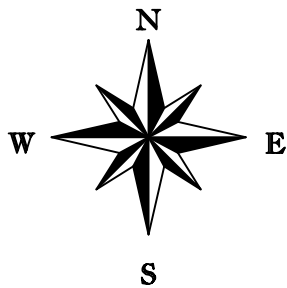
7. Planeeringuala hoonestuslaad ja krundijaotus

- 7.1. Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud hoonestuslaadi ega krundijaotust.
- 7.2. Projekteerimistingimustega ei täpsustata hoonestuslaadi ja krundijaotust.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

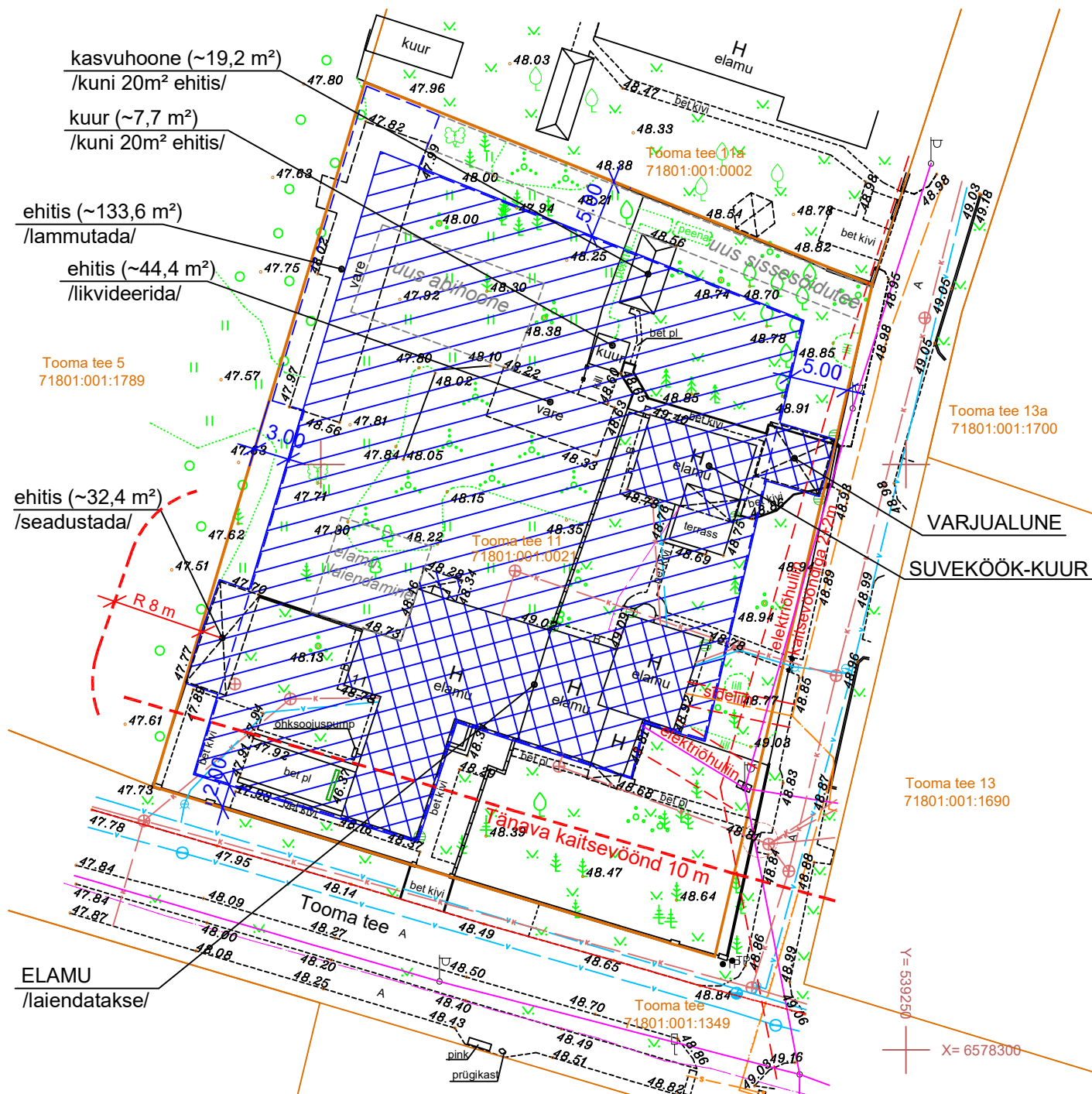
Lisa: Skeem projekteerimistingimuste juurde

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



Skeem projekteerimistingimuste EELNÕU juurde M 1:500

Saku vald, Männiku küla, Tooma tee 11
/detailplaneeringu krunt/



Tingtähised

- Kinnistu piir
- Kitsendused ja piiranguvööndid
- ▨ Olemasolev hoonestus (sh ehtisregistris registreeritud)
- ▨ Lubatav hoonestusala
- Õueala suurus (kuni 2000 m²) ja võimalik asukoht

Taotlusega soovitud ehitiste orienteeruvad asukohad

Koostas: Leho Vilu, arhitekt