

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: elukondliku hoone ja seda teenindavate abihoonete püstitamine

Projekteerimistingimuste andja:

Asutus: Saue Vallavolikogu

Ametniku nimi (koostaja): Urmas Elmik

Ametniku ametinimetuse: vallaarhitekt

Kontaktandmed: e-post urmas.elmik@sauevald.ee

Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel

Number: 2411002/01570

Kuupäev: 21.02.2024

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:

Metsakopli kinnistu (katastritunnus: 72704:003:0348; 4,02 ha, maatulundusmaa 100%). Kinnistu on hoonestamata.

1. Arhitektuursed nõuded:

- 1.1. koostada moodustavatele kolmele kinnistule hoonete ehitusprojektid vähemalt eelprojekti staadiumis, arvestades piirkonnale iseloomulikku hoonestuslaadi ning arvestada keskkonna-, tuletõrje- ja tervisekaitsenormide ning tingimustega; projekteerida vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele, ehitusnormidele ja standarditele;
- 1.2. kasutamise otstarve: elukondlik hoone (11101 üksikelamu) abihoone (12744 elamu, kooli vms abihoone);
- 1.3. hoonete suurim lubatud arv ühel moodustataval kinnistul: 1 elukondlik hoone ja 3 abihoonet;
- 1.4. asukoht: aktiivne õueala paigutada soovitavalt skeemil näidatud ligikaudsel õuealal (skeem lisatud). Mistahes hooned või rajatised ei või paikneda kinnistu piiridele soovitavalt lähemal kui 10 m (hajaasustus) ning riigitee kaitsevööndis (30 m tee servast);
- 1.5. lubatud suurim ehitisealune pind: elukondlikul hoonel 300 m², abihoonetel kokku 300 m²;
- 1.6. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast: elukondlikul hoonel 9 m, abihoonel 6 m;
- 1.7. hoone maksimaalne maapealne korruselisus: kuni 2 (soovitavalt 1 + katusekorrus);
- 1.8. katusetüüp: soovitavalt madalad viilkatused;
- 1.9. katusekalle: 0°... 45°, kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikseid (kuni 5°) katusekallete erinevusi;
- 1.10. soklijoone suurim kõrgus planeeritud maapinnast: 40 cm. Maapinna tõstmine ei ole lubatud, v.a vahetu hooneümbruse planeerimine kuni 30 cm;
- 1.11. välisviimistlus: fassaadides võib kasutada erinevate materjalide omavahelisi kombinatsioone. Tulenevalt, et üks õueala paikneb miljööväärtuslikul alal ja teised selle lähistel, tuleb arhitektuurse projekti koostamisel sellega arvestada, luues tervikliku traditsioonilisemat laadi maastikku sobituva hoonete ansambli. Värvitoonide ja materjalide valikul võimalusel lähtuda lähiümbruse koloriidist. Kasutada valdavalt naturaalseid looduslikke materjale.

2. Tulepüsivus:

Väikseim tulepüsivuse klass võib olla TP-3 Projektis kirjeldada tuletõrjevee lahendus.

3. Tehnovõrgud:

- 3.1. veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalsete võrkude baasil igal moodustataval kinnistul eraldi. Veevarustus lahendada rajatava puurkaevu baasil. Üksikelamu olmevee kättesaadavus peab olema tagatud hoone teenindamiseks määratud maa-alal. Majandusveed tuleb juhtida perioodiliselt tühjendatavasse sertifitseeritud plastist kinnisesse kogumismahutisse /omapuhastisse. Omapuhasti võib paikneda väljaspool õueala, kuid kinnistu piiridele mitte lähemal kui 10 m, puurkaevule mitte lähemal kui 60 m ja mitte riigitee kaitsevööndis;
- 3.2. elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
- 3.3. sademeveed tuleb immutada omal kinnistul. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja teemaale;
- 3.4. juurdepääs moodustatavatele kinnistutele lahendada 11244 Kiisa-Maidla riigiteelt vastavalt Transpordiameti tingimustele. Asendiplaanile kanda nõuetekohane nähtavuskolmnurk. Projekti koostamisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigiteede liiklusest põhjustatud häiringute ulatus tuleb projekti koostamisel hinnata ning võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04. märtsi 2002. aasta määruses nr 42 esitatud müra normtaseme tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ja Saue Vallavalitsus on huvitatud isikut teavitanud teeliiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi riigitee põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti koostamisel tuleb arvestada Transpordiameti 02.05.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/6207-2 toodud nõuetega (kiri projekteerimistingimustele lisatud ja on selle lahutamatu lisa).
- 3.5. Juurdepääsutee projekteerimiseks moodustataval liiklusmaa kinnistul taotleda tehnilised tingimused valla teedespetsialistilt.

4. Haljastus ja heakord:

- 4.1. asendiplaanil näidata õueala haljastuse ja heakorrastuse lahendus koos juurdepääsuteega. Säilitada selle olemasolul maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Vajadusel ehitusprojektis käsitleda ehitustööaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid. Ehitustööde tsooni jäävate puude kaitseks rakendada abinõud puude vigastamise vältimiseks (lähutada Saue valla kaevetööde eeskirjast);
- 4.2. näidata autode parkimine igal moodustataval kinnistul, minimaalselt 3 kohta;
- 4.3. näidata koht prügikastile või konteinerile. Kirjeldada jäätmekäitluse lahendus. Tagada prügiauto juurdepääs prügikonteinerile (maksimaalse tagurdamispikkusega 25 m või näha ette vajalik normidele vastav überpööramisplats omal kinnistul);
- 4.4. ehitusjätmete utiliseerimisel tuleb lähutada Saue valla jäätmehoolduseeskirjast;
- 4.5. kinnistu piirdeaia rajamisel (soovitavalt ümber õueala) sobitada see miljööväärtuslikku maastikku ja hoonete arhitektuuriga. Piire ei tohi olla läbipaistmatu ning kõrgem kui 1.6 m.

5. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:

- 5.1. Kavandada kinnistu Metsakopli jagamine kolmeks minimaalselt 1ha suurusteks kinnistuks ning ühe liiklusmaa kinnistu moodustamine vastavalt projekteerimistingimustele lisatud

skeemile ning teostada nende maakatastrisse kandmiseks vajalikud maamõõdistustoimingud peale projekteerimistingimuste väljastamist ja enne esimese ehitusloa taotlemist. Moodustatav teemaa kinnistu tuleb tasuta vallale võõrandada kolme kuu jooksul. Moodustatavate kinnistute sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa ning transpordimaa;

- 5.2. Igakordne ehitusloa taotleja üksikelamule on teadlik, et ehitusloa väljastamise üheks eeltingimuseks on Arendaja poolt eelnev elektrivarustuse ja uue rajatava juurdepääsutee väljaehitamine koos riigiteelt mahasõiduga, tee kahe-kordne kuumpindamine ning selle tasuta võõrandamine vallale;
- 5.3. Rajatavates abihoonetes ei või paikneda eluruume.

6. Projekti koosseis, vormistamine, kooskõlastamine ja esitamine:

- 6.1. Projekti(de) sisu ja koosseis peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. aasta määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Ehitiste tehnilised andmed peavad vastama majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. aasta määrusega nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ kehtestatud nõuetele. Geodeetiline alusplaan ei tohi olla vanem kui 2 aastat;
- 6.2. projekt peab sisaldama lisasid, mis sisaldavad projekteerimistingimusi, vajalikke kooskõlastusi, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi;
- 6.3. üksikselamu projekti koosseisus esitada energiamärgis vastavalt kehtivatele hoone energiatõhususe miinimumnõuetele.
- 6.4. ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt või ehitusprojektide ekspertiiside tegemises pädeva spetsialisti poolt vastavalt ehitusseadustiku¹ §-le 23 ja § 24 lõike 2 punktile 2;
- 6.5. ehitusprojekt kooskõlastada:
 - 6.5.1. maaomanikuga / projekti tellijaga;
 - 6.5.2. vajadusel tehnovõrkude valdajatega (vt pt 3).
- 6.6. ehitusloa taotlemiseks tuleb ehitusloa taotlus ja nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt esitada Saue Vallavalitsusele läbi ehitisregistri <https://www.ehr.ee>.