

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

**PT-011-23**

AADDRESS                      Saku vald, Kasemetsa küla, Maali

KINNISTU

Katastritunnus:              71801:006:1003

Registriosia:                8155202

Sihtotstarve:                maatulundusmaa 100%

Pindala:                      19065,0 m<sup>2</sup>

Projekteerimistingimused antakse **üksikelamu ja abihoonete** ehitusprojekti koostamiseks.

### **1. Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus**

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Projekteerimistingimused määratakse vastavalt kehtivale Saku valla üldplaneeringule.
- 1.3. Kinnistu asub hajaasustusega alal, kus tuleb arvestada Saku valla üldplaneeringu punktis 2.3.4 sätestatud tingimustega uue hoonestuse rajamisele hajaasustusega alal, sealhulgas naaberkinnistutele kavandatavate õuealade grupeerimisega kuni kolme kaupa, kus gruppidevaheline kaugus õuealade vahel mõõdetuna on vähemalt 100 m.
- 1.4. Ehitusõigusi kinnistul kitsendavad riigitee /11342 Saku-Tõdva tee/ kaitsevöönd (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast) ning keskpingeliin /KASEMETSASAK/ kaitsevööndiga (10 + 10 m liini teljest).
- 1.5. Kinnistust kirdes munitsipaalmaal, 11342 Saku-Tõdva tee (71801:006:1004), kulgeb sideliin /EAL035/ kaitsevööndiga (1 + 1 m liinist).
- 1.6. Juurdepääs avalikult kasutatava riigitee, 11342 Saku-Tõdva tee (71801:006:1014) olemasolevalt mahasõidult üle munitsipaalomandis oleva kergliiklustee 11342 Saku-Tõdva tee (71801:006:1004).
- 1.7. Taotlusega soovitakse kinnistule rajada ühepereelamu koos seda teenindavate abihoonetega ning tuleb lahendada muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

### **2. Ehitise suurimad lubatud mõõtmed**

- 2.1. Projekteeritavad hooned peavad jääma lisatud skeemil näidatud lubatavasse hoonestusalasse moodustatavale õuealale.
- 2.2. Lubatud õueala suurus kuni **1906 m<sup>2</sup>** ning hoonete ehitisealune pind kuni **400 m<sup>2</sup>**.
- 2.3. Õuealal võib paikneda **üks** üksikelamu ja selle juurde kuuluvad abihooned. Väljapoole õueala hoonestust rajada ei ole lubatud.
- 2.4. Suurim lubatud kõrgus maapinnast üksikelamul kuni **9 m**, abihoonetel kuni **6 m**.

### **3. Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused**

- 3.1. Maksimaalne korruselisus üksikelamul **kaks**.
- 3.2. Katuste kalded **0° - 45°**. Hoonete põhimahus soovitatav viilkatus.
- 3.3. Hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale: puit, kivi, krohv. Arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi.
- 3.4. Piirdeaed peab olema läbipaistev, lubatud kõrgusega kuni **2,0 m**. Piirdeaed on soovitatav rajada vaid õueala ümber. Projekti koosseisus esitada piirdeaia ja väravate joonis.
- 3.5. Arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada Saku Vallavalitsuse arhitektiga.
- 3.6. Hoonete minimaalne tulepüsivuse aste: **TP3**. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluse käigus vajadusel Päästeametiga.
- 3.7. Ehitusprojekti kausta lisada situatsiooniskeem M 1:10000, projekteerimistingimused ja kooskõlastatud eskiislahendus.

### **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 puurkaevu baasil. Vältida potentsiaalseid reostusallikaid veevõtukoha hooldusalas (R 10 m).
- 4.3. Reovee kanaliseerimiseks paigaldada kinnistule sertifitseeritud kogumismahuti või omapuhasti rajamisel esitada hoonete ehitusprojekti koosseisus eriala spetsialisti poolt koostatud omapuhasti ehitusprojekt koos ehitusteatisega. Kui omapuhasti kuja või imbväljaku mõjuala (R 50 m) ulatub naaberkinnistule kooskõlastada lahendus naaberkinnistu omanikuga.
- 4.4. Ehitusprojekt kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega. Kooskõlastused ja seisukohad ehitusprojekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.
- 4.5. Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt.
- 4.6. Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht.
- 4.7. Digitaalne asendiplaan (dwg-failina) lisada ehitusprojekti konteinerisse ehitusloa taotlemisel või saata elektronpostiga aadressil [saku@sakuvald.ee](mailto:saku@sakuvald.ee).

## **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 alusplaani mõõdus M 1:500, mis kajastab naaberkruntide ehitisi ja rajatisi vähemalt 15 m ulatuses väljaspool planeeritava õueala piire.
- 5.3. Ehitusprojekti koosseisus esitada majandus- ja taristuministri 30.04.2015 määrusele nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele<sup>1</sup>“ 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. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.
- 6.3. Vastavalt metsaseadusele võib õueala ja juurdepääsutee osas teostada metsa raadamist ehitusloa saanud ehitusprojekti alusel.
- 6.4. Asendiplaanile kanda piirdeaia ja väravate asukoht.
- 6.5. Lahendada parkimine õuealal.
- 6.6. Maali kinnistu omaniku ja Saku Vallavalitsuse vahel 14.09.2005 sõlmitud kokkuleppe punkti 4.3 järgselt kohustus vallavalitsus koostama ja kooskõlastama kinnistu omanikuga kinnistule mahasõidu projektdokumentatsiooni enne töödega alustamist ning punkti 4.4 järgselt kohustus vallavalitsus vastavalt projektdokumentatsioonile nr. 47 (Töö nr K03/04) välja ehitama mahasõidu kinnistu piirile, samaaegselt koos kergliiklustee ehitamisega. Reaalprojekt OÜ poolt koostatud projekti (P43/04) alusel on mahasõit riigiteelt üle kergliiklustee Maali kinnistu piirile välja ehitatud.

## **Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.**

Lisad:

Skeem projekteerimistingimuste juurde;

Transpordiameti 27.01.2023 kiri nr 7.1-2/23/1211-2.

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