Projekteerimistingimuste põhjendus

Ehitusseadustiku § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel

Kavandatav tegevus \*

Püstitamine

Taotleja eesmärk \*

Üksikelamu ehitamine

Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste väljastamise alus ja üldine põhjendus, plnaeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs \*

Tegemist on 2003. aastal maareformi käigus ehk enne 9. aprilli 2009. a moodustatud 1,23 ha suuruse kinnistuga, kuhu on võimalik taotleda ehitusõigust üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, tingimusel, et on täidetud muud üldplaneeringuga sätestatud nõuded elamuehitusele hajaasustusega alal.

Projekteerimistingimused määratakse vastavalt Saku valla üldplaneeringule.

Ehitise kasutamise otstarbed

11101 Üksikelamu 1/2

12744 Elamu, kooli vms abihoone 1/2

Projekteerimistingimused

Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus

1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.

1.2. Kinnistu asub hajaasustusega alal, kus tuleb arvestada Saku valla üldplaneeringus sätestatud tingimustega uue hoonestuse rajamisele hajaasustusega alal, sealhulgas naaberkatastriüksustele kavandatavate õuealade grupeerimisega kuni kolme kaupa, kus gruppidevaheline kaugus õuealade vahel mõõdetuna on vähemalt 100 m.

1.3. Tegemist on 2003. aastal maareformi käigus ehk enne 9. aprilli 2009. a moodustatud 1,23 ha suuruse kinnistuga, kuhu on võimalik taotleda ehitusõigust üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, tingimusel, et on täidetud muud üldplaneeringuga sätestatud nõuded elamuehitusele hajaasustusega alal.

1.4. Projekteerimistingimused määratakse vastavalt Saku valla üldplaneeringule.

1.5. Kinnistu asub riigikaitselise ehitise /Männiku harjutusväli/ piiranguvööndis ja maaparandussüsteemi maa-alal /Tammemäe, ÜP-163/.

1.6. Ehitusõigusi kinnistul kitsendab kohaliku, Kullipesa tee kaitsevöönd (20 m teekatte servast).

1.7. Kinnistu lõunaosa jääb riigitee, 11 Tallinna ringtee kaitsevööndisse (50 m äärmise sõiduraja välimisest servast); maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndisse (12 m eesvoolu servast) ning seda osa läbivad D kategooria gaasitorustik /Kiili LKS – Keila LKS/ kaitsevööndiga (10+10 m) ja sideliin /Kiili LKS – Keila LKS sidekaabel/ kaitsevööndiga (1+1 m).

1.8. Taotlusega soovitakse kinnistule püstitada üksikelamu. Ehitusprojektiga tuleb lahendada ka muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

Ehitise suurimad lubatud mõõtmed

Näitaja Tingimused

Ehitisealune pind (m2) 400

Ehitise kõrgus (m) 9/6

Ehitise sügavus (m)

Ehitise arv (tk) 1 + abihooned

2.1. Projekteeritavad hooned peavad jääma lisatud skeemil näidatud lubatavasse hoonestusalasse moodustatavale õuealale.

2.2. Lubatud õueala suurus kuni 1229,5 m² (10% katastriüksuse pindalast) ning hoonete ehitisealune pind kuni 400 m².

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.

Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused

3.1. Maksimaalne korruselisus üksikelamul kaks, abihoonetel üks.

3.2. Katuste kalded 0o - 45o. 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.

Maa-alal asuva 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.

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 naaberkinnistute ehitisi ja rajatisi vähemalt 15 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire.

5.3. Ehitusprojekti koosseisus esitada majandus- ja taristuministri 30.04.2015 määrusele nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele¹“ vastav energiamärgis, mis on kantud ehitisregistrisse energiamärgise andja poolt.

5.4. Ehitusprojekti koostades tuleb käsitleda müra teemat, vajadusel teostada müra mõõtmine ja näha ette müra leevendusmeetmed, et tagada nõuetekohane müratase. Müra leevendusmeetmete elluviimine on maaüksuse omaniku ülesanne. Saku Vallavalitsus ei vastuta võimaliku müra normtasemete ületamise eest. Müra normtasemetele vastavuse tagamiseks peab lähtuma atmosfääriõhu kaitse seaduses ja selle alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud nõuetest.

Elamu projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning tagada siseruumides nii päeval kui ka öösel sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 6 lg 1 tabelis 1 sätestatud normtasemed. Normtasemete tagamiseks kasutada helipidavaid avatäiteid ning muid heli tõkestavaid ja summutavaid konstruktiivseid lahendusi.

Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted

6.1. Asendiplaanil esitada kavandatavate katendite, haljastuse ja vertikaalplaneeringuline lahendus.

6.2. Juurdepääs Helle kinnistule on tagatud riigile kuuluvatelt 11 Tallinna ringteelt (71801:001:0362) või Männiku teelt ehk 11340 Tallinn-Saku-Laagri teelt (71801:001:0887), samuti riigile kuuluvate 1117 Saku liiklussõlme (71801:001:1216); Pumbajaama tee ehk 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee lõikude (71801:001:1262), (71801:001:1282), (71801:001:1755) ja kohaliku, Kullipesa tee (71801:001:1522) kaudu.

6.3. Mahasõit kohalikult teelt lahendada samaväärse katendiga ning ehitusprojekti kooseisus lahendada ka kuivenduskraavi ületus, tagades kuivenduskraavi toimimine kuivendussüsteemi osana.

6.4. Asendiplaanile kanda piirdeaia ja väravate asukoht.

6.5. Lahendada parkimine õuealal.