

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Sihtotstarve: maatulundusmaa
Pindala: 2,07 ha

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

1. Üldist

- 1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.2. Kinnistu asub hajaasustusega alal, rohevõrgustikus, kus tuleb arvestada Saku valla üldplaneeringu punktis 2.3.4. sätestatud tingimustega uue hoonestuse rajamisele hajaasustusega alal ning punktis 2.7. seatud rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimustega, sealhulgas naaberkatastriüksustele kavandatavate õuealade vahelise kaugusega vähemalt 100 m.
- 1.3. Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks õuealade vahekaugusega 100 m on lubatava hoonestusala määramisel arvestatud käsitletava katastriüksuse edelapiirist 50 m kaugusega, lähtuvalt võrdse kohtlemise printsiibist (50 + 50 m), võimaldamaks naaberkatastriüksusele paigutada õueala samal põhimõttel ning kagupiirist 30 m kaugusega, arvestades naaberkatastriüksuse õueala 70 m kaugusega samast piirist omavahelisel kokkuleppel, võimaldamaks naaberkatastriüksusele paigutada õueala 100 m (30 + 70 m) vahekaugusega.
- 1.4. Katastriüksus asub maaparandushoiualal (
- 1.5. Juurdepääs katastriüksusele riigiteelt, lahendada olemasolevalt mahasõidult kinnistu edelanurgast, läbi katastriüksuse kinnistusraamatusse kantud teeservituudiga.
- 1.6. Katastriüksus on seni hoonestamata.
- 1.7. Ehitusprojektiga soovitakse katastriüksusele rajada eluasemekoht koos eluhoonetega.

2. Asendiplaanilised nõuded

- 2.1. Projekteeritavad hooned peavad jääma lisatud skeemil näidatud lubatavasse hoonestusalas moodustatavale õuealale.
- 2.2. Võimalik, lubatud õueala suurus kuni **2000 m²** ning hoonete ehitisealune pind kuni **600 m²**.
- 2.3. Õuealal võib paikneda **üks** üksikelamu ja selle juurde kuuluvad abihooned. Väljapoole õueala hoonestust rajada ei ole lubatud.
- 2.4. Piirdeaedade rajamisel kanda asendiplaanile piirdeaia ja väravate asukoht. Rohevõrgustikus võib piirdeaia rajada vaid õueala ümber.
- 2.5. Sissesõit õuealale lahendada kinnistusesiselt.
- 2.6. Lahendada parkimine õuealal.
- 2.7. Asendiplaanil esitada kavandatavate katendite, haljastuse ja vertikaalplaneeringuline lahendus.

3. Arhitektuursed nõuded

- 3.1. Maksimaalne korruselisus: **kaks**.
- 3.2. Suurim lubatud kõrgus maapinnast üksikelamul kuni **9 m**, abihoonetel kuni **6 m**.
- 3.3. Katuste kalded **0° - 45°**. Hoonete põhimahus soovitatav viilkatus.

- 3.4. Hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale: puit, kivi, krohv. Arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi.
- 3.5. Piirdeaed peab olema läbipaistev, lubatud kõrgusega kuni **2,0 m**. Projekti koosseisus esitada piirdeaia ja väravate joonis.
- 3.6. Hoone minimaalne tulepüsivuse aste: **TP3**.

4. Tehnovarustuse ja keskkonnakaitselised nõuded

- 4.1. Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendus. Tehnovõrkude valdajatelt võtta vajadusel täiendavad tehnilised tingimused.
- 4.2. Veevarustus lahendada lokaalse puurkaevu baasil. Vältida potentsiaalseid reostusallikaid veevõtukoha hooldusalas R 10 m.
- 4.3. Reovee kanaliseerimiseks paigaldada katastriüksusele sertifitseeritud kogumismahuti. Omapuhasti rajamisel esitada hoonete ehitusprojekti koosseisus eriala spetsialisti poolt koostatud omapuhasti ehitusprojekt koos ehitusteatise. Kui omapuhasti kuja või imbväljaku mõjuala (R 50 m) ulatub naaberkatastriüksusele, kooskõlastada lahendus naaberkatastriüksuse omanikuga.
- 4.4. Uusi tehnovõrke mitte kavandada kalda ehituskeeluvööndisse.
- 4.5. Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtkoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt.
- 4.6. Säilitada olemasolev kõrghaljastus.
- 4.7. Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht.

5. Projekti koosseis ja vormistamine

- 5.1. Ehitusprojekt koostada või kontrollida vastavat, kehtivat arhitekti kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt.
- 5.2. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
- 5.3. Ehitusprojekti vormistamisel juhendada standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt.
- 5.4. Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanil mõõdus M 1:500, mis kajastab naabruskonna ehitisi ja rajatisi vähemalt 15 m ulatuses väljaspool planeeritavat õueala.
- 5.5. Ehitusprojekti kausta lisada situatsiooniskeem M 1:10000, projekteerimistingimused, tähistatud õuealaga katastriüksuse plaan ja kooskõlastatud eskiislahendus.
- 5.6. Ehitusprojekti koosseisus esitada majandus- ja taristuministri 30.04.2015 määrusele nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“ vastav energiamärgis, mis on kantud ehitisregistrisse energiamärgise andja poolt.

6. Kooskõlastused

- 6.1. Õueala asukoht kooskõlastada puudutatud naaberkatastriüksuste omanikega.
- 6.2. Arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada Saku Vallavalitsuse arhitektiga.
- 6.3. Ehitusprojekt kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega.
- 6.4. Kooskõlastused ja seisukohad projekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.
- 6.5. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluse käigus vajadusel:
 - 6.5.1. Päästeameti Põhja päästkeskusega;
 - 6.5.2. Põllumajandusameti Harju keskusega;
 - 6.5.3. Maanteeametiga.

7. Ehitusloa taotlemine ja ehitusteatise menetlemine

- 7.1. Enne ehitusloa taotlemist tuleb seada vajalikud kinnistusraamatusse kantud juurdepääsu servituudid.
- 7.2. Ehitusloa saamiseks ja/või ehitusteatise menetlemiseks esitada ehitusprojekt ja dokumentatsioon komplekteeritult vastavalt ehitisregistri juhendile digitaalselt ehitisregistri kaudu Saku Vallavalitsusele läbivaatamiseks koos ehitusloa taotluse- ja/või ehitusteatisega.

7.3. Ehitusprojekti kaustale lisaks esitada digitaalne asendiplaan (cad-failina) elektronpostiga aadressil saku@sakuvald.ee.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

Lisad: skeem projekteerimistingimuste juurde;
koopia Põllumajandusameti 27.02.2019 kirjast nr 14.2-1/5918.

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