LISA 1 EELNÕU

Maardu Linnavalitsuse

........2024 a

korraldusele nr …..

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**ÄRIHOONE**

**EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS**

**detailplaneeringu olemasolul**

ASUKOHT:  **Vana-Narva mnt 1f**

Katastritunnus: 44604:001:0264

Kinnistu registriosa nr: 13988602

Krundi suurus: **2086 m2**  
Katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 100%

1. **EHITUSÕIGUS**
   1. hoone kasutamise otstarve - ärihoone
   2. projekteeritavate hoonete arv - 1
   3. projekteeritava hoone suurim lubatud ehitisealune pind - 400 m2
   4. projekteeritava hoone suurim lubatud kõrgus - 18 m
   5. projekteeritava hoone maapealsete korruste arv - 5
   6. hoonestusala minimaalne kaugus krundi piiridest -

(vastavalt kehtivale detailplaneeringule)

* 1. Hoone paiknemisel tuleb arvestada keskkonna- ja tuleohutusnõuedeid ning asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.

1. **NÕUDED EHITUSPROJEKTILE**
   1. Ühendused ühisveevärgi ja- kanalisatsiooniga lahendada vastavalt kehtivale detailplaneeringule.
   2. Vajalikud ühendused teiste tehnovõrkudega lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
   3. Projektis esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ning nõuetekohane asendiplaan koos olemasolevat tehnovõrkude ja projekteeritud majaühendustega **kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanil** M 1:500 (geodeetiliste tööde aruanne esitada EVALD geoinfosüsteemi ja lisada ehitusloa taotluse dokumentatsioonile).
   4. Kui topo-geodeetilise töö tegemise käigus selguvad vastuolulised piiriandmed või on tuvastatud, et piirimärkide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piiriandmetega või maastikul on ühes piiripunktis mitu piirimärki, tuleb kinnisasja piir kindlaks teha maakorraldusseaduse § 15 alusel.
   5. Asendiplaanil näidata ära krundi piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvööndid, projekteeritavad hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, näidatud prügikonteineri asukoht kinnistul, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
   6. Lahendada krundi heakorrastus ja haljastus. Haljastatud ala osakaal kinnistu peab olema vähemalt 20%, osa sellest kõrghaljastatud. Säilitatav või planeeritud kõrghaljastus näidata eraldi asendiplaanil või maastikuarhitektuuri joonisel. Puude istutamisel tuleb arvestada, et tulevikus puude juurestik kõrval oleva hoone vundamenti ei kahjustaks. Puu võra ei tohi laiutada naabri kinnistutele.
   7. Projektiga hõlmatud krundil läbi viia kõrghaljastuse dendroloogiline hinnang. III ja kõrgema kategooria puude likvideerimisel ette näha asendusistutus. Juhul, kui projektiga hõlmatud krundile pole võimalik asendusistutust ette näha, tuleb Maardu Linnavalitsusega leppida kokku asendusistutuse asukoht mujal linna territooriumil.
   8. Lahendada krundi vertikaalplaneerimine ning anda hoone vertikaalne sidumine. Projektis peab olema lahendatud sademevee immutamine või ärajuhtimine. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ilma vastava kooskõlastuseta on keelatud.
   9. Maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust, likvideeritavad puud näidata asendiplaanil. Raieluba tuleb taotleda vajadusel Maardu Linnavalitsuselt pärast hoone ehitusloa väljastamist.
   10. Asendiplaanil näidata jäätmemahutite asukohad.
   11. Lahendada sõidukite liikluskorraldus ja parkimine. Lubatud on ainult üks sissesõit krundile. Sissesõit kavandada Vana-Narva maantee L10 kinnistult. Parkimiskohtade arv peab vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelis 9.1 sätestatud sihtarvule ärihoone projekteerimisel. Standardist kõrvalekalde puhul tuleb seda seletuskirjas vastavalt põhjendada.
   12. **Arvestada Transpordiameti nõuetega projekti koostamisele riigiteede teemaadel ja kaitsevööndites:**
       1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd;
       2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast;
       3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3;
       4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (http://teeregister.riik.ee) põhiseid teede numbreid ja nimetusi;
       5. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2);
       6. Parkimine lahendada kinnistusiseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad;
       7. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja;
       8. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil;
       9. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse;
       10. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet;
       11. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
   13. Projekt koostada ja vormistada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, Eesti Standard EVS 932:2017 „Hoone ehitusprojekt“ määratud mahus. Asendiplaan esitada mõõtkavas M 1: 500 ja arhitektuur-ehituslikud joonised M 1: 50.
   14. Ehitusprojekti koosseisus peab olema **ehitusjäätmete käitluskava**. Ehitus- ja lammutuspraht on ehitus-, remondi- või lammutustööde käigus ehitiste osadest tekkivad ehitusmaterjali jäätmed ja pinnas. Alus: Maardu Linnavolikogu 26.02.2019. määrus nr 41 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusjäätmete käitlemisega seotud dokumentatsioon tuleb lisada ehitusdokumentatsioonile ning esitada koos kasutusloa taotlusega. Ehitusjäätmete käitlemist puudutava dokumentatsiooni puudumisel on Maardu Linnavalitsusel õigus kasutusloa väljastamisest keelduda.
   15. Soovitav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.
   16. Ehitusloa saamiseks esitada vastav taotlus ehitisregistri kaudu ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) koos nõuetekohase ehitusprojektiga. Taotlusele lisada väljastatud projekteerimistingimused.
2. **MUUD TINGIMUSED**
   1. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.
   2. Maardu Linnavalitsusel on õigus peatada ehitusloa või ehitusteatise menetlus senikauaks, kuni on lõppenud vastav ehitusjärelevalve menetlus. Antud õigust kohaldatakse ka ehitistele, mis ei asu kinnistupiiride sees, kuid mis on kinnistuga funktsionaalselt seotud (sh kinnistu sissesõidutee, väljaspool kinnistut asuv piirdeaed ning üle kinnistu piiri ehitatud hoone).