

ABIHOONE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED – NABALA TEE 27, KIILI ALEV

Kiili alev, Nabala tee 27, katastritunnusega 30401:001:0093, elamumaa sihtotstarbega, 2222 m². Juurdepääs krundile on Nabala teelt (11115 Kurna-Tuhala tee, kt: 30401:003:0228).

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

1. Suurim ehitisealne pind krundil kokku – 300 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).
2. Suurim abihoonete arv krundil kokku – 1. Projekteeritavate ehitiste kasutamise otstarve – 12744.
3. Suurim korruselisus – 1.
4. Suurim kõrgus maapinnast – 9,0 m (üksikelamu) ja 4,5 m (abihoone). Hoone ± 0.00 kõrgus – soovitatavalt 0,30 m maapinnast. Siduda abs. kõrgusega.
5. Katus – kaldkatus, katusekatte materjal: katusekaldele vastav ja arhitektuurselt sobiv.
6. Projekteeritav hoone peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimis põhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega.
 - 6.1. Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud.
 - 6.2. Hoonel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Välisviimistluses ei ole lubatud looduslikke materjale imiteerivate kunstmaterjalide (näiteks: plastik välisvoodrilaud) jmt plast- ning metallfassaadikattesüsteemide kasutamine. Esitada hoone värvilahendused.
 - 6.3. Eelistada loodussõbralikku ehitusviisi kasutades ökoloogilisi materjale ja tehnikaid.
 - 6.4. Asendiplaanil näidata hoonestuse kaugus krundi piiridest.
7. Esitada piirdeaia eskiislahendus. Piirdeid projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas. Kiili Vallavalitsus võib nõuda puitaia püstitamist ka kruntide vahelisele piirdele kui naaber kinnistu on avalikkusele ligipääsetav.
 - 7.1. Teedepoolne piire peab olema läbipaistev puitaed (kõrgus kuni 1,40 m ja lubatud rajada krundi piirile) ja kruntide vaheline võib ka olla võrkaed (kõrgus kuni 1,60 m ja lubatud rajada krundi piirile).
8. Projekteerimisel lähtuda siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Katastriüksuse piirile lähemale kui 4 meetrit võib hooneid projekteerida naaberkinnisasja omanike omavahelisel kirjalikul kokkuleppel, kus peab olema fikseeritud, et naaberkinnisasja omanik(ud) on teadlik(ud) nende katastriüksusele seatavast tuleohutuskujast tulenevast kitsendus(t)est ja/või tuleb tule leviku piiramine naaberehitistele tagada ehituslike või muude abinõudega.
9. Liikluskorraldus ja juurdepääs: lahendada vastavalt projekteerimismõnidele. Teede planeerimisel lähtuda Eesti standardist.

Projekteerimistingimuste alusel ei teki juurdepääsu tagavat asjaõigust. Projekteerimistingimustes näidatakse vaid avalikule teele juurdepääsutee võimalik asukoht. Katastriüksuse omanikul on õigus saada juurdepääs avalikule teele kokkuleppel üle võõra kinnisasja vastavalt asjaõigusseaduse § 156 lõikes 1 sätestatule või esitades vastavasisuline avaldus Harju Maakohtule. Kiili Vallavalitsus ei võta projekteerimistingimuste väljastamisega endale mistahes varalisi või mittevaralisi kohustusi, mis on seotud

juurdepääsu tagamisega kinnisasjale või juurdepääsutee väljaehitamisega avalikult kasutatava teeni või selle tee hooldamisega seoses. Kõik sellised kohustused on kinnisasja omaniku ainukohustused.

10. Parkimine lahendada krundisiseselt. Näidata parkimiskohad asendiplaanil.
11. Hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevate kitsendustega. Kitsendustega on võimalik tutvuda maa-ameti kitsenduste kaardirakenduste lehel. Kitsendused esitada asendiplaanil.

Keskkonnaalased ja tehnovarustuse nõuded:

12. Veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademe- ja liigvesi): veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mis on kooskõlastatud piirkonna vee-ettevõtjaga ja lisatud projekti koosseisu.
Välise tuletõrje veevarustuse tagamisel ehitistele lähtuda Eesti Standardist
13. Vertikaalplaneerimine, sademeveed ja drenaaž: lahendada katastriüksuse piires. Välistada sademevee valgumine naaberkruntidele. Projekti koosseisus esitada haljastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus kas asendiplaanil või eraldi joonisel.
14. Heakord ja jäätmed: lahendada ehitus- ja olmejäätmekonteineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus.
15. Haljastus: säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Nõuded projektide koostamiseks:

16. Arvestada katastriüksuse kitsendustega (märkida asendiplaanile).
17. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:1000 koos maapealsete ja maa-aluste tehnoorkude, maakasutuse piiride, kõikide krundi kitsenduste, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani.
18. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).

Nõuded projektide esitamisele:

19. Enne projekti esitamist, kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega maa-ala geodeetiline alusplaan Kiili Vallavalitsuse digitaalse mõõdistusfailide arhiivi kaudu.
20. Nõutavad kooskõlastused\arvamused: ehitusseadustikust tulenevalt on ehitusloa taotluse ja ehitusteatisel menetluste puhul ameti ülesanne edastada haldusakti eelnõu kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud taotluse esemega või arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitus või ehitamine puudutada. Sujuvama menetluse huvides tuleb teatud juhtudel (nt. ehitusprojekti koostamisel) teha vajalike asutustega koostööd.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt