

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED – VILJANDI MNT 111, LUIGE ALEVIK

Luige alevik, Viljandi mnt 111, katastritunnusega 30401:001:2943, elamumaa sihtotstarbega 100%, 5578m². Juurdepääs krundile on 15 Tallinn-Rapla-Türi teelt.

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

- 1 Suurim ehitisealune pind krundil kokku – 300m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).
Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusloa õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.
- 2 Suurim hoonete arv krundil kokku – 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone). Projekteeritavate ehitiste kasutamise otstarve – 11101 ja 12744.
- 3 Suurim korruselisus – 2 (üksikelamu), 1 (abihoone).
- 4 Suurim kõrgus maapinnast – 9m (üksikelamu), 4,5m (abihoone). Hoonete ± 0.00 kõrgus – min. 0,30m maapinnast. Siduda abs. kõrgusega.
- 5 Katus – kaldkatus, katusekatte materjal: katusekaldele vastav ja arhitektuurselt sobiv.
- 6 Projekteeritavad hooned peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega. Abihoone ja nende välisviimistlus peavad sobima üksikelamuga. Hoonetel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Välisviimistluses ei ole lubatud looduslike materjale imiteerivate kunstmaterjalide (näiteks: plastik välisvoodrilaud) jmt plast- ning metallfassaadikattesüsteemide kasutamine. Esitada hoonete värvilahendused. Näidata hoonestuse kaugus krundi piiridest ja naaberhoonetest.
- 7 Piirded projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas. Teedepoolsed kuni 1,40m (läbipaistev puitaed), kruntide vaheline kuni 1,60m (võib ka olla võrkaed). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Piirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000m². Esitada piirdeaia eskiislahendus.
- 8 Projekteerimisel lähtuda siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.
- 9 Liikluskorraldus ja juurdepääs: lahendada vastavalt projekteerimismõnede. 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 krundisiseseelt. Näidata parkimiskohad asendiplaanil.
- 11 Ilma ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms). Alla 20m² ehitised on keelatud paigutada krundi piirile lähemale kui 4m. Väikehoone ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna

- arhitektuurse stiiliga). Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.
- 12 Hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevate kitsendustega. Kitsendustega on võimalik tutvuda maa-ameti kitsenduste kaardirakenduste lehel.

Transpordiameti nõuded:

- 13 Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
- 14 Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
- 15 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. Antud riigitee lõigu teekaitsevööndis puudub hoonestusjoon, mistõttu me ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet teekaitsevööndisse.
- 16 Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- 17 Juurdepääs kavandada riigitee 15 km 8,34 olemasoleva ristumiskoha kaudu. Informeerime, et kinnistu jagamise või naaberkinnistuga liitmise korral muutub kinnistu liikluskorraldus juurdepääsu lahenduse osas.
- 18 Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) ristumiskoha nähtavuskolmnurk ja riigitee külgnähtavus vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ punkt 5.2.7 ja tabel 2.14 lähtetasemel rahuldav.
- 19 Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
- 20 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, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada meetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
- 21 Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
- 22 Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
- 23 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
- 24 Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Keskkonnavalased ja tehnovarustuse nõuded:

- 25 Veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademe- ja liigvesi): veevarustus lahendada kas salvkaevuga või puurkaevuga. Puurkaevu jaoks taotleda ehitusluba. Reovee juhtimine kogumismahutisse (min mahtuvusega 10m³) või reoveepuhasti.

- 26 Välise tuletõrje veevarustuse tagamisel ehitistele lähtuda Eesti Standardist.
- 27 Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada katastriüksuse piires. Välistada sademevee valgumine naaberkruntidele. Projekti koosseisus esitada haljastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus kas asendiplaanil või eraldi joonisel.
- 28 Heakord ja jäätmed: lahendada ehitus- ja olmejäätmekonteineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus.
- 29 Haljastus: säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Nõuded projektide koostamiseks:

- 30 Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:1000 koos maapealsete ja maa-aluste tehnovõrkude, maakasutuse piiride, kõikide krundi kitsenduste, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel.
- 31 Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).
- 32 Ehitusprojekti koosseisu lisada:
 - 32.1 projekti lisada projekteerija poolt allkirjastatud kooskõlastuste koondtabel;
 - 32.2 võrguvaldajate tehnilised tingimused. Kui projektiga ei nähta ette uusi tehnovõrke, siis lisada projekti olemasolevate teenuslepingute koopiad;
 - 32.3 fotod olemasolevast olukorrast;
 - 32.4 energiamärgis.

Nõuded projektide esitamisele:

- 33 Enne projekti esitamist, kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega maa-ala geodeetiline alusplaanel Kiili Vallavalitsuse digitaalse mõõdistusfailide arhiivi kaudu.
- 34 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