Kose Vallavalitsuse 24.10.2023

korralduse nr 663 lisa

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

Kose Vallavalitsusele algatas projekteerimistingimuste avatud menetluse Ravila mnt 17a katastriüksusele (registriosa 15997550; katastritunnus 33801:001:1182; 1767 m²; üldkasutatav maa 100%) elamu ehitusprojekti koostamiseks. Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus ning lõike 2 punkti 1 kohaselt annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks.

Katastriüksus on hoonestamata ning jääb kahe hoonestatud katastriüksuse Ravila mnt 17 (katastritunnus 33801:001:0899) ja Ravila mnt 19 (katastritunnus 33702:003:0161) vahele. Kummalgi nimetatud katastriüksusel paikneb elamu koos abihoonetega. Katastriüksuse lõunapoolsesse serva ulatub maa-ameti kaardirakenduse järgi elektripaigaldise kaitsevöönd, sidepaigaldise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd ning Pirita jõest tulenev piiranguvöönd. Tuleb arvestada asjaoluga, et tulenevalt Kose valla üldplaneeringust, hakkab tulevikus Ravila mnt 17a katastriüksuse 11122 Ravila maantee poolses servas paiknema avalikuks kasutamiseks mõeldud kergliiklustee.

Katastriüksus paikneb Kose valla üldplaneeringu järgi tiheasustusalal, millel on detailplaneeringu koostamise kohustus, ning maakasutuse juhtotstarbe järgi on tegemist väikeelamu maa-ala juhtotstarbega maa-alaga. Väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja, kahe korteriga elamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Planeerimisseaduse §-i 125 lõike 1 kohaselt on alevikes ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks detailplaneeringu koostamise kohustus. Kose valla üldplaneeringu kohaselt asub katastriüksus tiheasustatud alal väikeelamu maa-alal, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 6 kohaselt määrab kohaliku omavalitsuse üksus käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Projekteerimistingimustega määrame:

1. kasutamise otstarve – üksikelamu (kood 11101);
2. suurim lubatud ehitusloakohustuslike hoonete arv maa-alal – üks ehitusloakohustuslik hoone;
3. asukoht – hoone asukoht määrata projektis, asukoha määramisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning hoone kaugusega vähemalt 4 m naaberkatastriüksuse piiridest (erandid on lubatud õigusaktis ettenähtud juhtudel ja ulatuses) ning arvestada teede kaitsevööndit (kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda, kui see on vastavuses kehtiva õigusaktiga);
4. hoone lubatud suurim ehitisealune pind üksikelamul – kuni 130 m2 (ehitusloakohustuslike ja ehitusloakohustuseta hoonete ehitisealune pind kokku ei tohi ületada 25% katastriüksuse pindalast);
5. hoone kõrgus ja vajaduse korral sügavus – kõrgus kuni 9 m. Sügavust ei määrata;
6. arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – lahendada ehitusprojekti mahus, arvestada juba väljakujunenud keskkonda, sh hoonestuslaadi: hoonete mahtu, paigutust krundil, katusekallet, välisviimistlust, võimalusel ühtset hoonestusjoont, elamul on lubatud kuni kaks korrust;
7. maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht – lahendada ehitusprojekti mahus;
8. ehitusuuringu tegemise vajadus – selgitatakse projekteerimise käigus;
9. vertikaalplaneerimine, haljastus ja heakord – lahendada ehitusprojekti mahus, haljastatav/looduslikuna säiliv osa minimaalselt 30% krundi pindalast;
10. piirded – lubatud piirdeaia kõrgus on kuni 1,5 m, läbipaistmatud piirded ei ole lubatud, piirdeaia paiknemisel arvestada võimaliku kergliiklusteega, maantee kaitsevööndisse piirdeaeda püstitada ei tohi;
11. liiklus- ja parkimiskorraldus – juurdepääs katastriüksusele tagada riigi omandis oleva 11122 Ravila maantee kaudu vastavalt Transpordiameti tingimustele, parkimine lahendada omal katastriüksusel vastavalt parkimisnormidele, riigile kuuluvale tee äärde parkimine ei ole lubatud;
12. veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja küte – veevarustus ja kanalisatsioon lahendada tsentraalse liitumise kaudu, sademevesi immutada omal katastriüksusel, lubatud on lokaalsed küttelahendused.

**Projekti vormistus:**

* 1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivale normidele ja standarditele ning majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
	2. Projektdokumentatsioon peab olema koostatud pädevate ja vastavat kutsetunnistust omavate spetsialistide poolt ning koostatud vastavalt tehnilistele tingimustele mõõdus 1 : 100 ja 1 : 50;
	3. Asendiplaani koostamisel võtta aluseks ajakohane topo - geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega M 1:500;
	4. Projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/113122018014?leiaKehtiv)“. Projekti koosseisu lisada elamu energiamärgis;
	5. Mahasõidu projekteerimisel võtta aluseks majandus- ja taristuministri [05.08.2015 määrus nr 106](https://www.riigiteataja.ee/akt/131122021034?leiaKehtiv) „Tee projekteerimise normid“;
	6. Ehitusprojekti koostamise arvestada Transpordiameti 17.10.2023 kirjas nr 7.1-2/23/20964-2 (Kose Vallavalitsuse dokumendiregistri viit on 7-1.2/1828) esitatud märkustega;
	7. Ehitusprojekti koosseisu lisada väljastatud projekteerimistingimused ja korraldus projekteerimistingimuste väljastamise kohta.

**Kose Vallavalitsus esitab ehitusloa eelnõu vajadusel korral:**

1. kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud ehitusloa taotluse esemega;
2. arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitis või ehitamine puudutada.

Ehitusloa taotleja teeb koostööd katastriüksusel olevate tehnovõrkude valdajatega juhul kui tehnorajatise kaitsevööndisse kavandatakse ehitustegevust. Tehnovõrkude valdajate seisukohad, arvamused või kooskõlastused projekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus ehitusloa taotlemisel.

Ehitusloa saamiseks esitada ehitusloa taotlus koos nõuetekohase projektiga elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Teavet ehitisregistri kasutamise kohta leiab ehitisregistri kodulehelt www.ehr.ee. Samast on leitavad ka klienditoe kontaktid. Kuna ehitusseadustikust tulenevalt võib erandjuhul, kui ehitisregistri kaudu esitamine ei ole võimalik, dokumendid esitada pädevale asutusel ka muul viisil, palume erandjuhtude puhul esitada kogu dokumentatsioon paberkandjal ning lisada põhjendus, miks ehitisregistrile esitamine konkreetsel juhul ei ole võimalik.

**Projekteerimistingimused kehtivad viis (5) aastat.**

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