

# Projekteerimistingimused nr 2411802/04104

## Haldusakt

### Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2411002/09648 (esitatud 20.12.2024)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2411802/04104
Haldusakti kuupäev	30.01.2025
Haldusakti väljaandja	Märjamaa Vallavalitsus (reg. kood 77000447)
Haldusakti allkirjastaja	HELGI TAMMARU

### Menetluse kokkuvõte

Seisukohad  
kooskõlastajate, arvamuse  
avaldajate ja kaasatute  
poolt

Avalikustamise kokkuvõte

### Haldusakti kinnitamine

Otsuse originaaliks jääb ehisregistris genereeritud ja allkirjastatud dokument

### Haldusakti üldised tingimused

#### Haldusakti üldised nõuded

Projekteerimistingimused antakse Märjamaa valla kehtiva üldplaneeringu ning ehitusseadustiku § 26 alusel elamu ja abihoone ning nendega seotud rajatiste kavandamiseks Tolli küla Vesiroosi (katastritunnus 50201:001:0379) kinnistule.

Detailplaneering Tolli küla Vesiroosi kinnistu kohta puudub.

Tolli küla hoonestamata Vesiroosi (katastritunnus 50201:001:0379; pindala 31424m<sup>2</sup>; kõlvikud: haritav maa 25972m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 3602m<sup>2</sup>, muu maa 1850m<sup>2</sup>; maa kasutamise sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistu asub hajaasustuspiirkonnas.

Maa-ja Ruumiameti geoportaali andmetel kehtivad Vesiroosi kinnistul Kasari jõe, maaparandushoiuala ja 20184 Paeküla - Vana-Vigala tee (riigitee) piirangud ning kitsendused.

Maa-ja Ruumiameti 24.01.2025 kooskõlastuses nr 6.2-2/2961 on esitatud nõuded ja tingimused ehitiste projekteerimiseks maaparandushoiualale Tolli küla Vesiroosi kinnistul.

Maa-ja Ruumiameti geoportaali andmetel asub Vesiroosi kinnistu keskmiselt kaitstud põhjavee maa-alal.

#### PROJEKTEERITAVATE ELAMU JA ABIHOONE LUBATUD ASUKOHAD:

Projekteeritavate ehitiste hoonestusalal kehtivad maaparandushoiuala piirangud ja kitsendused. Hoonete projekteerimisel on kohustus järgida Maa- ja Ruumiameti 24.01.2025 kooskõlastuses nr 6.2-2/2961 esitatud nõudeid ja tingimusi.

Hoonete ja neid teenindavate rajatiste lubatud asukohad vastavalt hoonestusala asendiplaanile väljapoole Kasari jõe ehituskeeluvööndit (50m jõe veepiirist) ja 20184 Paeküla - Vana-Vigala tee kaitsevööndit (30m kinnistupoolse sõidurea välimisest servast) minimaalselt 4m Aua (katastritunnus 50402:006:0650) ja Jõeasa (katastritunnus 50201:001:0378) kinnistute piiridest.

PROJEKTEERITAVATE HOONETE ARV: üks elamu ja üks abihoone.

PROJEKTEERITAVAD HOONED:

ÜHE- või KAHEKORRUSELINE ELAMU:

1. kasutamise otstarve 11101 üksikelamu;
2. ehitisealune pind kuni 250.0m<sup>2</sup>;
3. kõrgus maapinnast katuseharjani kuni 9.0m;
4. põhi-, kande- ja jäigastavad konstruktsioonid - puit, betoon, väikeplokk;
5. viilkatus katusekaldega 20-45 kraadi;
6. välisviimistlus - krohv, fassaadiplaat või puit.

ÜHEKORRUSELINE ABIHOONE:

1. kasutamise otstarve 12744 elamu, kooli vms abihoone;
2. ehitisealune pind kuni 150.0m<sup>2</sup>;
3. kõrgus maapinnast katuseharjani kuni 5.0m;
4. põhi-, kande- ja jäigastavad konstruktsioonid - puit, betoon, väikeplokk;
5. viilkatus katusekaldega 20-45 kraadi;
6. välisviimistlus - krohv, fassaadiplaat või puit

TEHNOSÜSTEEMID:

1. Elektrivarustus - rajatav võrk. Tehnilised tingimused liitumiseks elektrivõrguga väljastab Elektrilevi OÜ.
2. Küttesüsteem - õhk/vesi või õhk/õhk soojuspump, kamin /ahi, lokaalne tahkel kütteil küttesüsteem või maaküte.  
MÄRKUSED: vertikaalse maaküttesüsteemi (maasoojuspuurauk) planeerimisel on kohustus järgida ehitusseadustiku § 124, § 125, § 126 ja lisas 1 sätestatud nõudeid ning tingimusi. Hooneväliseid küttesüsteeme ei ole lubatud projekteerida Kasari jõe ehituskeeluvööndisse (50m veepiirist) ja 20184 Paeküla - Vana-Vigala tee kaitsevööndisse (30m kinnistupoolse sõidurea välimisest servast).
3. Külmaveevarustus - rajatav puurkaev. MÄRKUSED: puurkaevu rajamisel järgida ehitusseadustiku § 124, § 125, § 126 ja lisas 1 sätestatud nõudeid ning tingimusi. Puurkaevu hooldusala (10m) ei või ületada kinnistu piire. Puurkaevu ja hooneväliseid torustikke ei ole lubatud projekteerida Kasari jõe ehituskeeluvööndisse (50m veepiirist) ja 20184 Paeküla - Vana-Vigala tee kaitsevööndisse (30m kinnistupoolse sõidurea välimisest servast).
4. Kanalisatsioonisüsteem - kinnine mahuti, imbalaga septik või biopuhasti. MÄRKUSED: septiku või biopuhasti imbala lubatud kaugus planeeritavast puurkaevust ja naaberkinnistu kaevust minimaalselt 60m. Kanalisatsioonirajatiste kujud ei või ületada kinnistu piire. Kanalisatsioonirajatise ei ole lubatud projekteerida Kasari jõe ehituskeeluvööndisse (50m veepiirist) ja 20184 Paeküla - Vana-Vigala tee kaitsevööndisse (30m kinnistupoolse sõidurea välimisest servast).
5. Hooneväline tuletõrje veevõtukoht: järgida siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 ja ehitusseadustiku lisas 1 sätestatud nõudeid ning tingimusi.

HALJASTUSE, HEAKORRA JA LIIKLUSKORRALDUSE  
PÕHIMÕTTED:

1. Maa- ja Ruumiameti andmetel puudub projekteeritavatele ehitistele juurdepääsutee mahasõiduga 20184 Paeküla - Vana-Vigala teelt. Tehnilised tingimused mahasõidu rajamiseks 20184 Paeküla - Vana-Vigala teelt (riigitee) väljastab Transpordiamet.
2. Parkimine lahendada Vesiroosi kinnistul.
3. Käsitleda jäätmetekke vähendamise võimalusi ning jäätmekäitlust.
4. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud. Sademeveed immutada kinnistu piires või koostada sademevete ärajuhtimise lahendus, mis ei halvendaks ümbritsevate alade kasutustingimusi.
5. Piirdeaia planeerimine kinnistu piirile ei ole lubatud.  
MÄRKUS: piirdeaia planeerimisel on kohustus järgida ehitusseadustiku lisas 1 sätestatud nõudeid.

#### NÕUDED PROJEKTILE:

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN). Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 01.07.2015 jõustunud ehitusseadustikus.

Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruses nr 97 "Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>", 02.07.2015 määruses nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded", 05.06.2015 määruses nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused", ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”, siseministri 30.03.2017 määruses nr 17 ja 18.02.2021 määruses nr 10 sätestatud nõuetele ning Maa- ja Ruumiameti 24.01.2025 kooskõlastuse nr 6.2/2/2961 tingimustele ja nõuetele.

Topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 1966-24) kanda Evaldisse <https://service.eomap.ee/m%c3%a4rjamaavald/> enne ehitusloa taotluste või ehitusteatise esitamist.

Projekti asendiplaanile kanda ehitiste kaugused kinnistu lähimatest piiridest, Kasari jõe ehituskeelu- ja piiranguvööndid, riigitee kaitsevöönd, juurdepääsutee mahasõiduga 20184 Paeküla=Vana-Vigala teelt, hooneväliste tehnorajatiste kujad ning Maa- ja Ruumiameti nõutav info. Projekti seletuskirjas esitada tehnosüsteemide osas esitatud märkuste info.

Projekteerimistingimused, topo-geodeetiline alusplaan dwg ja pdf formaatides, Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused, Maa- ja Ruumiameti kooskõlastus, Transpordiameti tehnilised tingimused mahasõidu rajamiseks lisada projekti koosseisu või esitada lisadokumentides.

#### PROJEKTI KOOSKÕLASTAMINE:

Vesiroosi (katastritunnus 50201:001:0379), Aua (katastritunnus 50402:006:0650) ja Jõeasa (katastritunnus 50201:001:0378) kinnistute omanikud, Päästeamet, Maa- ja Ruumiamet, Transpordiamet (korraldab Märjamaa vallavalitsus ehtisregistri kaudu), Märjamaa vallavalitsus (kooskõlastab ehitusloa taotluse või ehitusteatise menetluse käigus).

#### PROJEKTI ESITAMINE:

Ehitustegevuse ja ehitiste kirjeldus koos ehitusprojektiga esitada ehitusloa taotluse või ehitusteatise menetlusse ehtisregistri kaudu.

**MÄRKUS:** mahasõit 20184 Paeküla - Vana-Vigala teelt (riigitee) ehitada välja enne ehitusloa taotluse või ehitusteatise esitamist.

Kooskõlastatud (va Märjamaa vallavalitsus) projekt esitada Märjamaa vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal.

MÄRKUS: Märjamaa vald ei võta kohustust lahendada eraomanike vahelisi vaidlusküsimusi ja pidada läbirääkimisi naabritega, ehitada välja juurdepääsuteed, müra- ega tolmutõket ja piirkonnas olevate või sinna rajatavate objektidega kaasneda võivate häiringute leevendusmeetmeid ega rahastada nende projekteerimist või ehitamist.

---

#### Haldusakti kehtivus

Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku § 33 sätestatule kuni 20.12.2029 (kaasa arvatud).

MÄRKUS: ehitusseadustiku § 34 on sätestatud, et pädev asutus võib projekteerimistingimused tunnistada kehtetuks, kui projekteerimistingimuste andmise aluseks olnud andmed, planeering või muud ehitisele ja ehitamisele esitatavad nõuded on muutunud; sama kinnisasja kohta on hiljem kehtestatud detailplaneering; projekteerimistingimuste taotluse esemega hõlmatud kinnisasjale on kehtestatud ehituskeeld või projekteerimistingimuste taotlemisel on esitatud teadvalt valeandmeid, mis mõjutasid projekteerimistingimuste andmise otsustamist.

---

#### Haldusakti vaidlustamine

Isikul, kes leiab, et käesoleva haldusaktiga rikutakse tema õigusi, on 30 kalendripäeva jooksul arvates haldusaktist teadasaamisest õigus esitada vaie haldusakti väljastanud asutusele (Märjamaa Vallavalitsus, marjamaa@marjamaa.ee) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

---

#### Seotud ehitised

Jrk	Ehitise nimetus	EHR kood	Ehitise aadress
1		121434084	Rapla maakond, Märjamaa vald, Tolli küla, Vesiroosi

Ehitis

**Ehitise üldinfo**

<b>Näitaja</b>	<b>EHR andmed</b>
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	
Ehitisregistri kood	121434084
Omandi liik	
Ehitise seisund	
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	
Ehitise aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Tolli küla, Vesiroosi

**Projekteerimistingimuste põhjendus**

<b>Näitaja</b>	<b>Tingimuste andmed</b>
Projekteerimistingimuste andmise alus	
Kavandatav tegevus	Ehitise püstitamine
Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste andmise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs	

**Ehitise kasutamise otstarbed**

<b>Kasutamise otstarve</b>	<b>Osakaal</b>
----------------------------	----------------



## Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	Tingimuste andmed
1	Kuju liik	Hoonestusala
	Nimetus	
	Koordinaadid	1. 6521922.07 517787.12 2. 6521895.01 517886.97 3. 6521765.10 517854.02 4. 6521793.68 517747.06 5. 6521922.07 517787.12

## Ehitisel on 1 kuju

## Dokumendid

Dokumendi liik: Muu lisa

Jrk	Faili andmed
1	Faili nr Faili nimetus korraldus Fail Projekteerimistingimuste väljaandmine (Vesiroosi Tolli k).asice Väljaandja/koostaja (kpv) Märjamaa Vallavalitsus (29.01.2025) Üleslaadija HELGI TAMMARU
2	Faili nr Faili nimetus Hoonestusala asendiplaan (Vesiroosi, Tolli küla) Fail Hoonestusala asendiplaan (Vesiroosi, Tolli küla).pdf Väljaandja/koostaja (kpv) Märjamaa Vallavalitsus (27.01.2025) Üleslaadija HELGI TAMMARU
3	Faili nr Faili nimetus kooskõlastus Fail MRA kooskõlastus (Vesiroosi, Tolli küla).asice Väljaandja/koostaja (kpv) Maa- ja Ruumiamet (24.01.2025) Üleslaadija HELGI TAMMARU