

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Projekteerimistingimused Kolu külas Sinilille katastriüksusele üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks

Projekteerimistingimustega määrame:

- 1) kasutamise otstarve – üksikelamu (kood 11101);
- 2) suurim lubatud ehitusloakohustuslike hoonete arv maa-alal – üks üksikelamu;
- 3) asukoht – asukoht määrata projektis arvestades taotluses esitatud asukohta. Hoone paigutamisel tuleb arvestada üldplaneeringu peatükis 3.2.1 sätestatud kasutus- ja ehitustingimustega ning avalikult kasutatava tee kaitsevööndiga;
- 4) lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamul kuni 300 m²;
- 5) kõrgus ja vajaduse korral sügavus – hoone kõrgus kuni 8 m. Hoone sügavust ei määrata;
- 6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – lahendada ehitusprojekti mahus. Ehitatav hoone peab sobima ümbritseva keskkonnaga ja harmoneeruma. Hoone arhitektuur peab olema heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonel on lubatud üks korrus. Viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Välisviimistluses kasutada looduslikke ja ümbrusega sobivaid materjale (puit, kivi, krohv, tellis, betoon, klaas), mille valikul jälgida piirkonna üldist miljööd. Vältida madalakvaliteedilisi imiteerivaid materjale. Tagada hoonestuse tasakaalustatud välisviimistluse lahendus, lubatud on kasutada katusel ja fassaadil päikesepaneele;
- 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;
- 10) piirde – piirdeaia suurim lubatud kõrgus kuni 1,5 m. Läbipaistmatud piirdeaiaid ei ole lubatud;
- 11) liiklus- ja parkimiskorraldus – juurdepääs katastriüksusele kavandada riigitee nr 11203 km 0,867 või riigitee nr 11204 km 1,547 olemasolevate ristumiskohtade kaudu (kohalik tee nr 3370682, Kolu tee). Täiendavaid ristumiskohti riigiteega mitte kavandada. Juurdepääsu tagamiseks on vajalik servituutide olemasolu Sireli (33701:004:0751) ja Männituka (33701:004:0753) ja/või Kuke (33801:001:1123) ja Paju (33701:004:0155) kinnistutele Sinilille kinnistu igakordse omaniku kasuks. Parkimine lahendada katastriüksuse siseselt;
- 12) veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja küte – lahendada ehitusprojekti mahus. Veevarustus tagada kinnistu siseselt või naaberkatastriüksuselt (puurkaev vajab eraldi projekti). Reoveed võib juhtida lekkekindlatesse kogumismahutitesse, mida vastavalt täituvusele tühjendada purgimissõlme. Omapuhasti rakendamine ja heitvee pinnasesse immutamine on lubatud viisil, kus looduslikud tingimused ning õigus- ja normatiivaktid seda võimaldavad, ning arvestades, et maa-ameti kaardirakenduse järgi (1:50 000 geoloogiline baaskaart) on katastriüksuse piirkonnas põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Lokaalsete lahenduste korral arvestada põhjavee kaitstuse ja vajalike kujadega. Sademevee lahenduse projekteerimisel lähtuda õigusaktidest, sh Kose valla üldplaneeringu peatükk 5.7. Lubatud on lokaalne küttelahendus. Maasoojussüsteemi rakendamisel lähtuda Kose valla üldplaneeringu seletuskirja punktist 5.10.

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 tehnoõrkudega M 1:500;
- 4) Projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- 5) Ehitusprojekti koostamise arvestada Transpordiameti 30.10.2023 kirjas nr 7.1-2/23/22573-2 (lisatud ehitisregistrisse projekteerimistingimuste juurde) esitatud märkustega;
- 6) 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 ehitise või ehitamine puudutada.

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 asutusele 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 ehitusloa õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.