LISA 1 EELNÕU

Maardu Linnavalitsuse

........2025 a

korraldusele nr …..

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**ÄRI- LAOHOONE**

**EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS**

**detailplaneeringu olemasolul**

ASUKOHT:  **Kärmu tn 19**

Katastritunnus: 44604:001:0199

Kinnistu registriosa nr: 13795602

Krundi suurus: **5898 m2**  
Katastriüksuse sihtotstarve: tootmismaa 50%, ärimaa 50%

1. **EHITUSÕIGUS**
   1. hoone kasutamise otstarve - äri- ja laohoone
   2. projekteeritavate hoonete arv - 1
   3. projekteeritavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pind DP järgi - 3000 m2

\*projekteeritava äri- ja laohoone ehitisealune pind täpsustub ehitusprojektis

* 1. projekteeritava hoone suurim lubatud kõrgus - 15 m
  2. projekteeritava hoone suurim lubatud maapealsete korruste arv - 2
  3. projekteeritava hoone katusekalle - 0-30°
  4. hoonestusala minimaalne kaugus krundi piiridest -

(üldiselt vastavalt kehtivale detailplaneeringule, täpne asukoht vt lisa 2)

* 1. Hoone paiknemisel tuleb arvestada keskkonna- ja tuleohutusnõudeid ning asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.

1. **NÕUDED EHITUSPROJEKTILE**
   1. Ühendused ühisveevärgi ja- kanalisatsiooniga lahendada vastavalt kehtivale detailplaneeringule.
   2. Vajalikud ühendused teiste tehnovõrkudega lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
   3. Projektis esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ning nõuetekohane asendiplaan koos olemasolevat tehnovõrkude ja projekteeritud majaühendustega **kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanil** M 1:500 (geodeetiliste tööde aruanne esitada EVALD geoinfosüsteemi ja lisada ehitusloa taotluse dokumentatsioonile).
   4. Kui topo-geodeetilise töö tegemise käigus selguvad vastuolulised piiriandmed või on tuvastatud, et piirimärkide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piiriandmetega või maastikul on ühes piiripunktis mitu piirimärki, tuleb kinnisasja piir kindlaks teha maakorraldusseaduse § 15 alusel.
   5. Asendiplaanil näidata ära krundi piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvööndid, projekteeritavad hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, näidatud prügikonteineri asukoht kinnistul, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
   6. Lahendada krundi heakorrastus ja haljastus. Haljastatud ala osakaal kinnistul peab olema vähemalt 20%, osa sellest kõrghaljastatud. Puude istutamisel tuleb arvestada, et tulevikus puude juurestik kõrval oleva hoone vundamenti ei kahjustaks. Puu võra ei tohi laiutada naabri kinnistutele.
   7. Lahendada krundi vertikaalplaneerimine ning anda hoone vertikaalne sidumine. Projektis peab olema lahendatud sadevee immutamine või ärajuhtimine. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ilma vastava kooskõlastuseta on keelatud.
   8. Maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust, likvideeritavad puud näidata asendiplaanil. Raieluba tuleb taotleda vajadusel Maardu Linnavalitsuselt pärast hoone ehitusloa väljastamist.
   9. Asendiplaanil näidata jäätmemahutite asukohad.
   10. Asendiplaanil näidata piirdeaiad – kuni 2 meetri kõrgune metallvõrkpiire, mille äärde istutada dekoratiivpuid ja –põõsaid piirkonna haljastamiseks
   11. Lahendada sõidukite liikluskorraldus ja parkimine vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Parkimiskohtade arvu kõrvalekalde puhul tuleb seda seletuskirjas vastavalt põhjendada.
   12. Projekt koostada ja vormistada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, Eesti Standard EVS 932:2017 „Hoone ehitusprojekt“ määratud mahus. Asendiplaan esitada mõõtkavas M 1: 500 ja arhitektuur-ehituslikud joonised M 1: 50.
   13. Ehitusprojekti koosseisus peab olema **ehitusjäätmete käitluskava**. Ehitus- ja lammutuspraht on ehitus-, remondi- või lammutustööde käigus ehitiste osadest tekkivad ehitusmaterjali jäätmed ja pinnas. Alus: Maardu Linnavolikogu 26.02.2019. määrus nr 41 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusjäätmete käitlemisega seotud dokumentatsioon tuleb lisada ehitusdokumentatsioonile ning esitada koos kasutusloa taotlusega. Ehitusjäätmete käitlemist puudutava dokumentatsiooni puudumisel on Maardu Linnavalitsusel õigus kasutusloa väljastamisest keelduda.
   14. Ehitusprojekti koosseisus peab olema kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise eelhinnang. Kavandatud tegevus võib eeldatavalt olla olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõikes 2 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ sätestatust.
   15. Soovitav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.
   16. Ehitusloa saamiseks esitada vastav taotlus ehitisregistri kaudu ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) koos nõuetekohase ehitusprojektiga. Taotlusele lisada väljastatud projekteerimistingimused.
2. **MUUD TINGIMUSED**
   1. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.
   2. Maardu Linnavalitsusel on õigus peatada ehitusloa või ehitusteatise menetlus senikauaks, kuni on lõppenud vastav ehitusjärelevalve menetlus. Antud õigust kohaldatakse ka ehitistele, mis ei asu kinnistupiiride sees, kuid mis on kinnistuga funktsionaalselt seotud (sh kinnistu sissesõidutee, väljaspool kinnistut asuv piirdeaed ning üle kinnistu piiri ehitatud hoone).