

## ABIHOONE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED – NABALA TEE 27, KIILI ALEV

Kiili alev, Nabala tee 27, katastritunnusega 30401:001:0093, elamumaa sihtotstarbega, 2222 m<sup>2</sup>. Juurdepääs krundile on Nabala teelt (11115 Kurna-Tuhala tee, kt: 30401:003:0228).

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

### Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

1. Suurim ehitisealune pind krundil kokku – 300 m<sup>2</sup> (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).
2. Suurim abihoonete arv krundil kokku – 1. Projekteeritavate ehitiste kasutamise otstarve – 12744.
3. Suurim korruselisus – 1.
4. Abihoone lubatud hoonestusala on määratud käesoleva korralduse lisas 3.
5. Suurim kõrgus maapinnast – 9,0 m (üksikelamu) ja 4,5 m (abihoone). Hoone ± 0.00 kõrgus – soovitatavalt 0,30 m maapinnast. Siduda abs. kõrgusega.
6. Katus – kaldkatus, katusekatte materjal: katusekaldele vastav ja arhitektuurselt sobiv.
7. Projekteeritav hoone peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimis põhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega.
  - 7.1. Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud.
  - 7.2. Hoonel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Välisviimistluses ei ole lubatud looduslikke materjale imiteerivate kunstmaterjalide (näiteks: plastik välisvoodrilaud) jmt plast- ning metallfassaadikattesüsteemide kasutamine. Esitada hoone värvilahendused.
  - 7.3. Eelistada loodussõbralikku ehitusviisi kasutades ökoloogilisi materjale ja tehnikaid.
  - 7.4. Asendiplaanil näidata hoonestuse kaugus krundi piiridest.
8. Esitada piirdeaia eskiislahendus. Piirded projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas. Kiili Vallavalitsus võib nõuda puitaia püstitamist ka kruntide vahelisele piirdele kui naaber kinnistu on avalikkusele ligipääsetav.
  - 8.1. Teedepoolne piire peab olema läbipaistev puitaed (kõrgus kuni 1,40 m ja lubatud rajada krundi piirile) ja kruntide vaheline võib ka olla võrkaed (kõrgus kuni 1,60 m ja lubatud rajada krundi piirile).
9. Projekteerimisel lähtuda siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Katastriüksuse piirile lähemale kui 4 meetrit võib hooneid projekteerida naaberkinnisasja omanike omavahelisel kirjalikul kokkuleppel, kus peab olema fikseeritud, et naaberkinnisasja omanik(ud) on teadlik(ud) nende katastriüksusele seatavast tuleohutuskujast tulenevast kitsendus(t)est ja/või tuleb tule leviku piiramine naaberehitistele tagada ehituslike või muude abinõudega.
10. Liikluskorraldus ja juurdepääs: lahendada vastavalt projekteerimismäärustele. 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.*

11. Parkimine lahendada krundisiseselt. Näidata parkimiskohad asendiplaanil.
12. Hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevate kitsendustega. Kitsendustega on võimalik tutvuda maa-ameti kitsenduste kaardirakenduste lehel. Kitsendused esitada asendiplaanil.

#### Keskkonnavalitsuse ja tehnovarustuse nõuded:

13. Veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademe- ja liigvesi): veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mis on kooskõlastatud piirkonna vee-ettevõtjaga ja lisatud projekti koosseisu.  
Välise tuletõrje veevarustuse tagamisel ehitistele lähtuda Eesti Standardist
14. Vertikaalplaneerimine, sademeveed ja drenaaž: lahendada katastriüksuse piires. Välistada sademevee valgumine naaberkruntidele. Projekti koosseisus esitada haljastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus kas asendiplaanil või eraldi joonisel.
15. Heakord ja jäätmed: lahendada ehitus- ja olmejäätmekonteineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus.
16. Haljastus: säilitada olemasolev kõrghaljastus.

#### Transpordiameti nõuded:

17. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
18. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
19. 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 kaitsevööndis puudub hoonestusjoon, mistõttu me ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet teekaitsevööndisse.
20. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
21. Juurdepääs kavandada riigitee km 7,78 olemasoleva ristumiskoha kaudu.
22. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
23. Parkimine lahendada kinnistusesiselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
24. Projekti joonistel näidata projekteeritava alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil.
25. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademeveete ärajuhtimise lahendused. Sademeveet ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
26. 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.
27. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

#### Nõuded projektide koostamiseks:

28. Arvestada katastriüksuse kitsendustega (märkida asendiplaanile).
29. 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.
30. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).

Nõuded projektide esitamisele:

31. Enne projekti esitamist, kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega maa-ala geodeetiline alusplaan Kiili Vallavalitsuse digitaalse mõõdistusfailide arhiivi kaudu.
32. Nõutavad kooskõlastused/arvamused: ehitusseadustikust tulenevalt on ehitusloa taotluse ja ehitusteatise 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 ehitis või ehitamine puudutada. Sujuvama menetluse huvides tuleb teatud juhtudel (nt. ehitusprojekti koostamisel) teha vajalike asutustega koostööd.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt