

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu ja kahe abihoone püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

sihtotstarve: elamumaa 100%; pindala:

17 328 m²

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

- 1) kasutamise otstarve – üksikelamu (kood: 11101)¹ ja elamu abihoone (kood: 12744);
- 2) suurim lubatud arv maa-alal – üks üksikelamu ja kuni kaks ehitusloakohustuslikku abihoonet;
- 3) asukoht – hoonestus paigutada kompaktselt maaüksuse edelaossa; arvestada, et riigitee nr 11260 Jõelähtme-Kemba tee kaitsevööndi laius on EhS § 71 lõige 2 kohaselt äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m ning riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda üksnes Maanteeameti nõusolekul, vastavalt EhS § 70 lg 3; Maanteeamet on 09.04.2018 kirjaga nr 15-2/18/16386-2 andnud tingimuse, et hoone kavandamisel tuleb lähtuda ehitusjoonest, mis on 25 m riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast; ehitustegevus ei ole lubatud Kaberla oja ehituskeeluvööndis, mille ulatus on LKS § 38 lg 1 p 4 kohaselt 50 m põhikaardile kantud veekogu piirist ehk tavalisest veepiirist; naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m ehitamine on lubatud vaid naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja Päästeameti poolt kooskõlastatud projekti alusel
- 4) lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 250 m² k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m² ning ehitusloakohustuslikel abihoonetel kokku kuni 200 m² k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m² ;

¹ Hoone kasutamise otstarbe kood vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”

- 5) kõrgus ja vajaduse korral sügavus – üksikelamul lubatud kuni 2 korrust (st põhikorrus ja katusekorrus), kõrgus kuni 9 m maapinnast ja abihooned kõrgusega kuni 7 maapinnast;
- 6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hooned peavad sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest piirkonna miljöösse; katusekalle: hoone põhimahul 15°-45°; katuse tüüp: vaba; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: vaba; avatäited: vaba; välisviimistlus: puit (v.a freesitud ümarpalk), krohv ja/või kivi; imiteerivaid materjale mitte kasutada; värvitoonide valik lahendada projektiga;
- 7) maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – veevarustus: projekteeritav, näidata projektis; kanalisatsioon: kogumismahuti (biopuhasti või septik koos immutusväljakuga on lubatud vaid juhul, kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse); küte: näidata kütelahendus, hoone välised kütelahendused näidata asendiplaanil ja/või vaadetel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi: lahendada sademevee äravool omal kinnistul (ei tohi juhtida naaberkruntidele ning ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse); olemasolevad tehnorajatised kirjeldada projektis kuni liitumispunktideni; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga;
- 8) ehitusuuringu tegemise vajadus – puudub;
- 9) haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted – asendiplaanil näidata heakorrastatuse, kinnistu piirete ja haljastuse lahendus. Piirdeaedu võib rajada vajadusel vaid õuemaala ümber. Piirete lahendus peab nii materjali valikult, kõrguselt ja kujunduslikult sobima piirkonna miljöösse, piirete läbipaistvus vähemalt 40%. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses.
Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt standardile EVS 843 Linnatänavad.
Juurdepääs kinnistule näha ette olemasolevalt mahasõidult riigiteelt nr 11260 Jõelähtme-Kemba tee (mis tagab juurdepääsu ka naaberkinnistutele). Näha ette riigitee ristumiskohas tolmuvaabakatte rajamine (freeskate 2,5 kordne pindamine) vähemalt pöörderaadiuste ulatuses. (Katte rajamiseks eraldi projekti pole vaja koostada, kuid Maanteeametist tuleb taotleda liiklusvälise tegevuse luba, kus taotluses kirjeldatakse tolmuvaabakatte rajamise tegevus kui asendamine samaväärsega.)

2. Projekt koostada:

- 2.1 Projekt koostada vastavalt standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“;
- 2.2 Projekt peab vastama ehitusseadustiku § 13 esitatud nõuetele, sh peab vastama valdkonna eest vastutava ministri määrusega ehitusprojektile kehtestatud nõuetele;
- 2.3 Projekti on õigus koostada isikul, kes vastab ehitusseadustiku § 24 lg 2 p 2 esitatud tingimustele;
- 2.4 Projektis peavad selgelt olema välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid;
- 2.5 Hoone projekt koostada mõõtkavas M1:50 või M1:100;
- 2.6 Asendiplaan koostada kehtival, mitte vanemal kui 2 aastat digitaalsel geodeetilisel alusplaani mõõtkavas M 1:500 esitades hoone nurkade koordinaadid ning hoone põranda ± 0.00 vastava ABS, mis ei ole kõrgemal, kui 0,5 meetrit ümbritsevast maapinnast. Asendiplaan peab hõlmama kogu kinnistut, geodeetiline mõõdistus minimaalselt 30 m raadiuses kavandatava ehitustegevuse alast; Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Juhime tähelepanu, et kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, nähtavuskolmnurgad, liikluslahendused, vm) peab jääma mõõdistatud alusele;



- 2.7 Hoonete ja rajatiste sidumine anda koordinaatidega L-EST97 koordinaadisüsteemis. Täiendavad sidemed joonmõõtudega anda kas olemasolevatest hoonetest või krundi piiridest;
- 2.8 Tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;
- 2.9 Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd; 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 Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoone kavandamisel lähtuda välja kujunenud ehitusjoonest so 25 m riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast;
- 2.10 Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla, vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast;
- 2.11 Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi;
- 2.12 Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kinnistut teenindava ristumiskoha nähtavuskolmnurk vastavalt Normides toodud punktile 5.2.7, lähtetasemel rahuldav. Seletuskirja tuleb lisada, et kõrvaldada nähtavust piiravad puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatised enne projekti alusel mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- 2.13 Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja;
- 2.14 Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.

3. Tehnilised näitajad:

- 3.1 Tehnilised näitajad esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- 3.2 Võrguvaldajate poolt heaks kiidetud ehitusprojekt peab elamul sisaldama energiaarvutustel põhinevat energiamärgist (vastavalt ehitusseadustiku § 40 lg 2 p 7).
- 3.3 Hoone eskiis kooskõlastada vallavalitsuse vastava spetsialistiga, eskiis esitada digitaalselt.
- 3.4 Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri (www.ehr.ee) kaudu.
- 3.5 Vallavalitsus kooskõlastab projekti Päästeametiga ja Maanteeametiga.

Märkused:

1. Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m² kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatise ja ehitusprojekti alusel.
2. Vastavalt EhS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.

