

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED – SAUSTI TEE 39, SAUSTI KÜLA

Sausti küla, Sausti tee 39, katastritunnusega 30501:001:0323, elamumaa sihtotstarbega 100%, 5923m². Juurdepääs krundile on 11157 Sausti-Kiili teelt läbi eraomandis oleva Sausti tee 37 kinnistu (30501:001:0324).

12.04.2021 seisuga ehitisregistri andmetel ja Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse põhjal kinnistul hooned puuduvad.

Taotluse eesmärk – Elamu ja abihoone ehitamine.

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

- 1 Suurim ehitisealune pind krundil kokku – 300m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).
Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusloa õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.
- 2 Suurim hoonete arv krundil kokku – 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone). Projekteeritavate ehitiste kasutamise otstarve – 11101 ja 12744.
- 3 Suurim korruselisus – 2 (üksikelamu), 1 (abihoone).
- 4 Suurim kõrgus maapinnast – 9m (üksikelamu), 4,5m (abihoone). Hoonete ± 0.00 kõrgus – min. 0,30m maapinnast. Siduda abs. kõrgusega.
- 5 Katus – kaldkatus, katusekatte materjal: katusekaldele vastav ja arhitektuurselt sobiv.
- 6 Projekteeritavad hooned peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega. Abihoone ja nende välisviimistlus peavad sobima üksikelamuga. Hoonetel 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 hoonete värvilahendused. Näidata hoonestuse kaugus krundi piiridest ja naaberhoonetest.
- 7 Piirded projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas. Teedepoolsed kuni 1,40m (lābipaistev puitaed), kruntide vaheline kuni 1,60m (võib ka olla vōrkaed). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Piirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000m². Esitada piirdeaia eskiislahendus.
- 8 Projekteerimisel lähtuda siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.
- 9 Liikluskorraldus ja juurdepääs: lahendada vastavalt projekteerimisnormidele. 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.

- 10 Parkimine lahendada krundisisesele. Näidata parkimiskohad asendiplaanil.
- 11 Ilma ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms). Alla 20m² ehitised on keelatud paigutada krundi piirile lähemale kui 4m. Väikehoone ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga). Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.
- 12 Hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevate kitsendustega. Kitsendustega on võimalik tutvuda maa-ameti kitsenduste kaardirakenduste lehel.

Keskkonnavalused ja tehnovarustuse nõuded:

- 13 Veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademe- ja liigvesi): veevarustus lahendada kas salvkaevuga või puurkaevuga. Puurkaevu jaoks taotleda ehitusluba. Reovee juhtimine kogumismahutisse (min mahtuvusega 10m³) või reoveepuhasti.
- 14 Välise tuletõrje veevarustuse tagamisel ehitistele lähtuda Eesti Standardist.
- 15 Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada katastriüksuse piires. Välistada sademevee valgumine naaberkruntidele. Projekti koosseisus esitada haljastuse ja vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus kas asendiplaanil või eraldi joonisel.
- 16 Heakord ja jäätmed: lahendada ehitus- ja olmejäätmekonteineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus.
- 17 Haljastus: säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Nõuded projektide koostamiseks:

- 18 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-geodeetiliselt alusplaani.
- 19 Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).
- 20 Ehitusprojekti koosseisu lisada:
 - 20.1 projekti lisada projekteerija poolt allkirjastatud kooskõlastuste koondtabel;
 - 20.2 võrguvaldajate tehnilised tingimused. Kui projektiga ei nähta ette uusi tehnovõrke, siis lisada projekti olemasolevate teenuslepingute koopiad;
 - 20.3 fotod olemasolevast olukorrast;
 - 20.4 energiamärgis.

Nõuded projektide esitamisele:

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

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 20.04.2021