

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

Projekteerimistingimused

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused

1. Suurim ehitisealne pind krundil kokku – 650 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).
2. Suurim hoonete arv krundil kokku – 1. Projekteeritavate hoone kasutamise otstarve – 12330 või 12430.
3. Suurim korruselisis – 2.
4. Suurim kõrgus maapinnast – 9,0 m. Hoone ± 0.00 kõrgus – soovitavalt 0,30 m maapinnast. Siduda abs. kõrgusega.
5. Katus – lubatud katusekalle on vahemikus 1°-20°, katusekatte materjal: katusekaldele vastav ja arhitektuurselt sobiv.
6. Projekteeritav hoone peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega.
 - 6.1. Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud.
 - 6.2. Hoonel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi jne). Esitada hoone värvilahendused.
 - 6.3. Eelistada loodussõbralikku ehitusviisi kasutades ökoloogilisi materjale ja tehnikaid.
 - 6.4. Asendiplaanil näidata hoonestuse kaugus krundi piiridest.
7. Esitada piirdeaia eskiislahendus. Piirded projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas. Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Esitada piirdeaia eskiislahendus.
8. 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.
9. Liikluskorraldus ja juurdepääs: lahendada vastavalt projekteerimismõnidele. 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 krundisiseselt. Näidata parkimiskohad asendiplaanil.

11. Hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevate kitsendustega. Kitsendustega on võimalik tutvuda maa-ameti kitsenduste kaardirakenduste lehel. Kitsendused esitada asendiplaanil.

Keskkonnaalased ja tehnovarustuse nõuded

12. Veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademe- ja liigvesi): veevarustus lahendada olemasoleva naaber katastriüksusel (30501:001:0606) asuva puurkaevuga. Reovee juhtimine kogumismahutisse (min mahtuvusega 10 m³).

Välise tuletõrje veevarustuse tagamisel ehitistele lähtuda Eesti Standardist.

Kiili Vallavalitsus ei võta projekteerimistingimuste väljastamisega endale mistahes varalisi või mittevaralisi kohustusi, mis on seotud puurkaevu ehitamise võimalikkuse väljaselgitamisega. Kõik sellised kohustused on kinnisasja omaniku ainukohustused.

13. Vertikaalplaneerimine, sademeveed ja drenaaž: maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendusvõrgu uus lahendus. Vältida sademevee valgumine naaberkruntidele. Projekti koosseisus esitada maaparanduse, haljastuse ja vertikaalplaneerimise lahendus kas asendiplaanil või eraldi joonisel.
14. Heakord ja jäätmed: lahendada ehitus- ja olmejäätmekonteineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus.
15. Haljastus: säilitada väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnareljeefi ehitusaladel, maapinda säilitatavate puude ümbruses ei ole võimalik tõsta rohkem kui 30 cm. Territooriumist tuleb 20% haljastada. Haljastusest 60 % arvestada kõrghaljastusena.
16. Katastriüksuse piiril peab saastetaseme piirväärtus jääma allapoole lubatud määra.

Nõuded projektide koostamiseks

17. Arvestada katastriüksuse kitsendustega (märkida asendiplaanile).
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-geodeetilisel alusplaanil.
19. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).

Nõuded projektide esitamisele

20. Enne projekti esitamist, kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega maa-ala geodeetiline alusplaan Kiili Vallavalitsuse digitaalse mõõdistusfailide arhiivi kaudu.
21. 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 ehitus või ehitamine puudutada. Sujuvama menetluse huvides tuleb teatud juhtudel (nt. ehitusprojekti koostamisel) teha vajalike asutustega koostööd.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt