

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED – JALAKA, SAUSTI KÜLA

Sausti küla, Jalaka, katastritunnusega 30401:001:0440, 100% elamumaa sihtotstarbega, 3335 m². Ligipäas avalikult kasutatavalt 11157 Sausti-Kiili teelt läbi eraomandis oleva Uueveski (30401:001:1193) katastriüksuse.

09.09.2020 seisuga ehitisregistri andmetel põhjal krundil hooned puuduvad.

Taotluse eesmärk – elamu ja abihoonete püstitamine

Projekteerimistingimuste sisu:

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).
2. Suurim hoonete arv krundil kokku – 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone). Projekteeritavate ehitiste kasutamise otstarve – 11101 üksikelamu ja 12744 elamu, kooli vms abihoone.
3. Suurim korruselisus – 2 (üksikelamu), 1 (abihoone).
4. Suurim kõrgus maapinnast – 9 m (üksikelamu), 4,5 m (abihoone). Hoonete ± 0.00 kõrgus – min. 0,30 m 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 looduslike materjale imiteerivate kunstmaterjalide (näiteks: plastik välisvoodrilaud) jmt plast- ning metallfassaadikattesüsteemide kasutamine. Esitada hoonete värvilahendused. Näidata hoonestuse kaugus krundi piiridest. Hoonete projekteerimisel arvestada kehtestatud Uueveski detailplaneeringuga. Ligipäas lahendada Metsaveere teelt (katastriüksuse põhja küljelt).
7. Piirded projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas. Teedepoolsed kuni 1,40m (läbipaistev puitaed), kruntide vaheline kuni 1,60m (võib ka olla võrkaed). 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”. 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 juurdepäas: lahendada vastavalt projekteerimismuudatustele. Teede planeerimisel lähtuda Eesti standardist. Hoonete projekteerimisel arvestada kehtestatud Uueveski detailplaneeringuga. Ligipäas lahendada Metsaveere teelt (katastriüksuse põhja küljelt).

Projekteerimistingimuste alusel ei teki juurdepääsu tagavat asjaõigust. Projekteerimistingimustes näidatakse vaid avalikule tee juurdepääsutee võimalik asukoht. Katastriüksuse omanikul on õigus saada juurdepäas avalikule tee 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 krundisisesealt. Näidata parkimiskohad asendiplaanil.
11. Ilma detailplaneeringuta või 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 ja tee kaitsevööndisse. 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 kitsendustega:
 1. Eesvoolu kaitsevöönd (41094500201000022M);
 2. Elektripaigaldise kaitsevöönd (7628284);
 3. Riigikaitse ehitise piiranguvöönd (51).

Keskkonnaalased 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. Piirkonna kanalisatsiooni- ja veetrasside väljaehitamisel on kohustus liituda.
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.

Kaitseministeeriumi nõuded:

18. Jalaka kinnistu asub Vabariigi Valitsuse 11.09.2008 korraldusega nr 394 „Kaitseväe Männiku harjutusvälja asutamine“ asutatud Männiku harjutusvälja piiranguvööndis. Kaitseministri 26.06.2015 määruse nr 16 „Riigikaitse ehitise töövoime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövoimet mõjutavate ehitiste kohta“ (edaspidi määrus nr 16) lisa 1 järgi on Männiku harjutusvälja piiranguvöönd 2000 m. Määruse nr 16 § 8 lõike 2 kohaselt võib riigikaitse ehitise piiranguvööndis ehitist püstitada, laiendada või ümber ehitada harjutusväljast ja lasketiirust sellises kauguses, kus ehitisele esitatud mürataseme nõuete täitmine on tagatud ning ehitise püstitamise, laiendamise või ümberehitamise tõttu ei vähene riigikaitse ehitise töövoime.
19. Kinnistu arendamise käigus arvestada riigikaitse ehitisel toimuva tegevuse tulemusel tekkida võiva müraga. Peame vajalikuks, et maaüksuse omanik seab riigi kasuks isikliku kasutusõiguse müra talumiseks.

Nõuded projektide koostamiseks:

20. Asendiplaan esitada mõõtkavas 1:500 või 1:1000 koos maapealsete ja maa-aluste tehnoorkude, maakasutuse piiride, kõikide krundi kitsenduste, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni kahe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani.
21. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).
22. Ehitusprojekti koosseisu lisada:
 1. projekti lisada projekteerija poolt allkirjastatud kooskõlastuste koondtabel;
 2. võrguvaldajate tehnilised tingimused. Kui projektiga ei nähta ette uusi tehnoorkude, siis lisada projekti olemasolevate teenuslepingute koopiad;
 3. fotod olemasolevast olukorrast;

4. energiamärgis.

Nõuded projektide esitamisele:

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

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

Juhul kui soovitakse ehitada käesolevast korralduses sätestatust muud ehitist on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 10.09.2020