

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED – MIKUHANSU, VAELA KÜLA

Vaela küla, Mikuhansu, katastritunnusega 30401:001:2090, 100% elamumaa sihtotstarbega, 2,48ha. Tasuta ligipääs avalikult kasutatavalt 11115 Kurna-Tuhala teelt.

01.06.2020 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 – 500m<sup>2</sup> (ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa).
2. Suurim hoonete arv krundil kokku – 4 (1 üksikelamu ja 3 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 looduslikke materjale imiteerivate kunstmaterjalide (näiteks: plastik välisvoodrilaud) jmt plast- ning metallfassaadikattesüsteemide kasutamine. Esitada hoonete värvilahendused. Näidata hoonestuse kaugus krundi piiridest.
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 2000m<sup>2</sup>. 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 hooned 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 tule leviku piiramine naaberehitistele tagada ehituslike või muude abinõudega.
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 krundisisesealt. Näidata parkimiskohad asendiplaanil.
11. Ilma detailplaneeringuta või ehitusloata võib krundile rajada kuni neli kuni 20m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms). Alla 20m<sup>2</sup> 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. Maaparandushoiuala (4109450020100004);
  2. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (11115).

#### 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 10m<sup>3</sup>) või reoveepuhasti.
14. Välise tuletõrje veevarustuse tagamisel ehitistele lähtuda Eesti Standardist.
15. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja дренаaž: 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.

#### Põllumajandusameti nõuded:

18. Ehitusprojekti asendiplaanile kanda olemasolev maaparandussüsteemi дренаaž. Drenaazi plaani saab taotleda e-posti teel [harjump@pma.agri.ee](mailto:harjump@pma.agri.ee).
19. Tagada naaberkinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi toimimine tulenevalt maaparandusseaduse § 47.
20. Eelnõus käsitletud kinnisasi asub osaliselt maaparandusehitise LUIGE-KANGRO, ÜP-229 (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109450020100/004) maa-alal. Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada ehitusprojekt Põllumajandusametile kooskõlastamiseks.

#### Maanteeameti nõuded:

21. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
22. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
23. 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. Antud riigitee lõigu teekaitsevööndis puudub hoonestusjoon, mistõttu me ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet teekaitsevööndisse.
24. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
25. Juurdepääs kinnistule riigiteelt 11115 kavandada Kiili valla üldplaneerinukohaselt perspektiivselt Tamme-Kangru tee riigitee 11115 km 1,793 ristumiskohast läbi kavandatava kogujatee, mis lahendab juurdepääsud piirkonna kinnistutele terviklahendusena (vt analoogne lahendus riigiteel 11115 km 0,298 Kullerkupu põik kirja lisas 2 tooduna. Elamule ehitusloa andmise eelduseks on kinnistule juurdepääsu rajamine läbi kogujatee riigitee ristumiskohast km 1,793.  
Täiendavat mahasõitu riigiteelt (km 2,0 jalgteel väljaviik sõiduteele) kinnistule mitte kavandada, mida põhjendame vastuoluga EhS rakendusakti majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisas „Maantee projekteerimismid“ (edaspidi Normid) toodud punktiga 5.2.1 Ristumiskoht lg 3. Normide sama punkti lg 4 selgitab, et kui maakasutusest tulenev ristumiskohtade vajadus läheb vastuollu lg 3 esitatud nõuetega, tuleb kavandada maanteega paralleelselt kulgev

- kogujatee. Riigitee 11115 klassifitseerub liiklussageduse järgi III klassi maanteeks (keskmine liiklussagedus 2019 a seisuga on 4785 autot/ööpäevas) ja ühendab kahte liiklussõlme (Kurna liiklussõlm ja perspektiivne Kangru liiklussõlm). Riigitee funktsiooniks (arvestades tema asukohata on kõrge transiitliikluse osakaal) on eelkõige transiitliikluse ohutu teenindamine. Maanteeametile teadaolevalt on riigiteel 11115 ette näha liiklussageduse hüppelist tõusu seoses arendustega, mistõttu riigiteega ühendamisel tuleb vajadusel kavandada täiendavat kohalikku teedevõrku, mille ülesandeks on kinnistutele juurdepääsude tagamine) ja Normide kohaseid liiklusohutust tagavaid põhimõtteid (konfliktpunktide koondamine).
26. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) ristumiskoha nähtavuskolmnurk ja riigitee külgnähtavus ning vaba ruumi nõue vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimismõõdud“ punkt 5.2.7, tabelid 2.14 ja 2.17 lähtetasemel rahuldav.
  27. Parkimine lahendada kinnistusiselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
  28. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmata 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. määruse 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 meetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Projekti joonistel näidata projekteeritava alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maatükkidele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
  29. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademete ärajuhtimise lahendused. Seejuures ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maatükkidele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupe, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupe läbilaskevõimet, sh truupe seisukord ja teostada läbilaskevõime arvutused.
  30. 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.
  31. Maanteeamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

#### Nõuded projektide koostamiseks:

32. 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.
33. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).
34. Ehitusprojekti koosseisu lisada:
  1. projekti lisada projekteerija poolt allkirjastatud kooskõlastuste koondtabel;
  2. võrguvaldajate tehnilised tingimused. Kui projektiga ei nähta ette uusi tehnovõrke, siis lisada projekti olemasolevate teenuslepingute koopiad;
  3. fotod olemasolevast olukorrast;

#### 4. energiamärgis.

##### Nõuded projektide esitamisele:

35. Enne projekti esitamist, kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega maa-ala geodeetiline alusplaan Kiili Vallavalitsuse digitaalse mõõdistusfailide arhiivi kaudu.
36. Nõutavad kooskõlastused/arvamused: ehitusseadustikust tulenevalt on ehitusloa taotluse ja ehitusteatiselise 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.

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

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 27.07.2020