

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED – SAUSTI TEE 37, SAUSTI KÜLA

Sausti küla, Sausti tee 37, katastritunnusega 30501:001:0129, 100% elamumaa sihtotstarbega, 2,21ha. Juurdepääs krundile on 11157 Sausti-Kiili teelt läbi Sausti tee 39 kinnistu (30501:001:0130).

01.04.2020 seisuga ehisregistri andmetel põhjal krundil hooned puuduvad.

Taotluse eesmärk – elamu ja abihoonete püstitamine

### 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 väliswoodrilaud) 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 tuleohutuskujust 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 (4109450020120001);
  2. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (11157);
  3. Sideehitise kaitsevöönd (52649286);
  4. Tee avalik kasutus (11157);
  5. Maardla (M240).

#### 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 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.

#### Põllumajandusameti nõuded:

18. Ehitusprojekti asendiplaanile kanda olemasolev maaparandussüsteemi drenaaž. Drenaaži 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. 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. Elamu kavandada väljapoole riigitee kaitsevööndit.
24. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
25. Sauste tee 37 kinnistule (katastrisse kantud 24.03.2020) juurdepääsu lahendamine on soovitatav ette näha riigitee 11157 olemasolevalt mahasõidult km 3,164, mis enne kinnistu (endise lähiaadressiga Sausti tee 37 katastriüksus) jagamist teenindas kogu kinnistut. Maanteeamet on nõus kaaluma riigiteelt täiendava mahasõidu rajamist Sausti tee 37 kinnistu juurdepääsu tagamiseks orienteeruvalt asukohta 3,20 lisas 1 toodud tingimustel ja eeldusel, et mahasõidu kaugus olemasolevast ristumiskohast on 150m vt täiendavad nõuded EhS § 99 lg 3 alusel kirja lisas tooduna. **Mahasõit kinnistule tuleb tagada enne hoonetele ehitusloa andmist.**
26. Arvestada Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringuga, millega on kavandatud riigitee 11157 äärde kergliiklustee. Asukoha välja selgitamiseks palume teha koostööd kohaliku omavalituse üksusega. Jalgratta- ja jalgteede projekteerimisel tagada majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee-

- projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) tabeli 7.5 alusel jalgratta- ja jalgteel ning riigiteel vahelise eraldusriba minimaalne laius lähtetaseme rahuldav ja kehtiva kiiruspiiranguga.
27. Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
  28. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigiteel kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigiteel 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 normtasemete 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 riigiteel liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
  29. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigiteel alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteelga ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
  30. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademete ärajuhtimise lahendused. Seejuures ei tohi sademete juhtida riigiteel alusele maaüksusele, sh riigiteel koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
  31. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida..
  32. Projekt kooskõlastada Maanteeametiga maantee@mnt.ee või ehitusloa menetluses läbi EHR-i.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 99 lg 3 määrab Maanteeamet lisaks veel kinnistu ühendamiseks riigiteelga 11157 nõuded, mis on esitatud 15.04.2020 kirjas nr 15-2/2016281-2. Nimetatud nõuded on projekti lahutamatu osa, mis kehtivad 2 aastat väljastamise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued nõuded.

#### Nõuded projektide koostamiseks:

33. 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.
34. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).
35. 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 koopiaid;
  3. fotod olemasolevast olukorrast;
  4. energiamärgis.

#### Nõuded projektide esitamisele:

36. Enne projekti esitamist, kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega maa-ala geodeetiline alusplaan Kiili Vallavalitsuse digitaalse mõõdistusfailide arhiivi (GeoVeeb) kaudu.
37. 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.

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, 23.04.2020