

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED – SEPAMÄE TEE 15, KIILI ALEV

Kiili alev, Sepamäe tee 15, katastritunnusega 30401:001:2743, 100% elamumaa sihtotstarbega, 1956m². Tasuta ligipääs avalikult kasutatavalt Sepamäe teelt.

01.04.2020 seisuga ehisregistri andmetel põhjal krundil hooned puuduvad.

Taotluse eesmärk – elamu ja abihoone püstitamine

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

1. Suurim ehitisealune pind krundil kokku – 300m² (ehitisealuse 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 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). 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 projekteerimismuudatustele. 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 krundisisiselt. 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. Elektripaigaldise kaitsevöönd;
 2. Tee avalik kasutus.

Keskkonnaalased ja tehnovarustuse nõuded:

13. Veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademe- ja liigvesi): veevarustus lahendada 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.

Nõuded projektide koostamiseks:

18. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala asub tootmisettevõtte naabruses, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest tootmisest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste jne). Tootmisest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et Kiili vald on projekti koostajat teavitanud tootmisest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada leevendusmeetmeid tootmisest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab krundi omanik.
19. 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.
20. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN).
21. 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:

22. Enne projekti esitamist, kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega maa-ala geodeetiline alusplaanel Kiili Vallavalitsuse digitaalse mõõdistusfailide arhiivi (EVALD) kaudu.
23. 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.

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

Kiili Vallavalitsus ei võta projekteerimistingimuste väljastamisega endale mistahes varalisi või mittevaralisi kohustusi, mis on seotud Kurna tee 28 kinnistul asuva põllumajandusettevõtte tootmistegevusega seoses (müra, lõhn jne). Kõik sellised kohustused on kinnisasja omaniku ainukohustused.

Sepamäe tee tolmuwabaks muutmine toimub vastavalt Kiili valla arengukavale.

Koostas: Eduard Ventman, vallaarhitekt, 13.05.2020