



PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

14.05.2020

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Üksikelamu ja abihoonete püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Jõelähtme Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 75025973

Taotluse andmed

Number: 7-5/1308

Kuupäev: 21.04.2020

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress: Ülgase küla, Koljunuki tee 13; katastritunnus 24501:001:1681; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 7009 m².

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt määrame hoone:

- 1.1 kasutamise otstarve – üksikelamu (kood: 11101)¹ ja elamu abihoone (kood: 12744);
- 1.2 suurim lubatud arv maa-alal – üks üksikelamu ja kuni kaks ehitusloakohustuslikku abihoonet;
- 1.3 asukoht – ehitustegevus on keelatud mereranna ehituskeeluvööndis, mis looduskaitseaduse § 38 lg 2 kohaselt ulatub rannas metsamaal (metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses) piiranguvööndi piirini, mis on 200 meetri kaugusel põhikaardile kantud veepiirist.
Hoonestus kavandada maaüksuse edelaossa; elamu asukoht naaberkinnistutel paiknevatest elamutest minimaalselt 50 m kaugusel; hoonete kavandamisel tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul;
- 1.4 lubatud suurim ehitisealune pind – üksikelamu kuni 300 m² k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m² ning abihoonetel kokku kuni 160 m² k.a. räästad, mis on laiemad kui 1 m ja varikatused, mille pindala on suurem kui 2 m²;
- 1.5 kõrgus ja vajaduse korral sügavus — üksikelamul lubatud kuni 2 maapealset korrust (lisaks on lubatud ka keldrikorrus), elamu kõrgus kuni 9 m maapinnast ja abihooned kõrgusega kuni 6,5 m maapinnast;
- 1.6 arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – hoone peab sobima välisilmelt, mahult, materjalide valikult ning arhitektuurse lahenduse poolest olemasolevate hoonetega ja piirkonna miljösse; katusekalle: hoone põhimahul 0°-45°;

¹ Hoone kasutamise otstarbe kood vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”

katuse tüüp: vaba; katusekate: vaba; hoone kandekonstruktsioon: kivi- ja/või puitkonstruktsioon; avatäited: vaba; välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale, nt puit (v.a freesitud ümarpalk), krohv ja/või kivi. Imiteerivaid materjale mitte kasutada; värvitoonide valik lahendada projektiga;

- 1.7 maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – veevarustus: projekteeritav, näidata projektis; kanalisatsioon: kogumismahuti (või biopuhasti, mis on lubatud vaid juhul, kui keskkonnaekspert on andnud selle rajamiseks antud kinnistule positiivse ekspertarvamuse); küte: näidata küttelehendus, hoone välised küttelehendid näidata asendiplaanil ja/või vaadatel; elektrivarustus: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga; sademevesi: lahendada sademevee äravool omal kinnistul (ei tohi juhtida naaberkruntidele; olemasolevad tehnorajatised kirjeldada projektis kuni liitumispunktideni; krundist välja ulatuvad tehnorajatised lahendada eraldi ehitusloaga;
- 1.8 ehitusuuringu tegemise vajadus – puudub;
- 1.9 haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted – asendiplaanil näidata heakorrastatuse, kinnistu piirete ja haljastuse lahendus. Piirdeaedu võib rajada vajadusel vaid õuemaala ümber. Kinnistupiirete kõrgus tänava poolisel küljel kuni 1,2 m ja kruntide vahel lubatud kuni 1,5 m, piirde läbipaistvus vähemalt 30%; olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses. Parkimine lahendada oma kinnistul.

2. Projekt koostada:

- 2.1 Projekt koostada vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja standarditele;
- 2.2 Projekt peab vastama ehitusseadustiku § 13 esitatud nõuetele, sh peab vastama valdkonna eest vastutava ministri määrusega ehitusprojektile kehtestatud nõuetele;
- 2.3 Projekti on õigus koostada isikul, kes vastab ehitusseadustiku § 24 lg 2 p 2 esitatud tingimustele;
- 2.4 Projektis peavad selgelt olema välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid;
- 2.5 Hoone projekt koostada mõõtkavas M1:50 või M1:100;
- 2.6 Asendiplaan koostada kehtival, mitte vanemal kui 2 aastat digitaalsel geodeetilisel alusplaani mõõtkavas M 1:500 esitades hoone nurkade koordinaadid ning hoone põranda ± 0.00 vastava ABS, mis ei ole kõrgemal, kui 0,5 meetrit ümbritsevast maapinnast. Asendiplaan peab hõlmama kogu kinnistut, geodeetiline mõõdistus minimaalselt 30 m raadiuses kavandatava ehitustegevuse alast;
- 2.7 Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ § 10 lg 1 kohaselt tuleb geodeetiline tööde aruanne esitada kohalikule omavalitsusele (10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast);
- 2.8 Hoonete ja rajatiste sidumine anda koordinaatidega L-EST97 koordinaadisüsteemis. Täiendavad sidemed joonmõõtudega anda kas olemasolevatest hoonetest või krundi piiridest;
- 2.9 Tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väikesema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;
- 2.10 Vastavalt Keskkonnaministeeriumi kodulehel asuvalle Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub maaüksus kõrge radoonisaldusega alal. Võimaliku radooniohu tõttu arvestada radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega ja vajadusel ette näha vastavad meetmed radooni kahjulike mõjude vastu.

3. Tehnilised näitajad:

- 3.1 Tehnilised näitajad esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;



- 3.2 Elamu ehitusprojekt peab sisaldama energiaarvutustel põhinevat energiamärgis (vastavalt ehitusseadustiku § 40 lg 2 p 7) ja vastama võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
- 3.3 Hoone eskiis kooskõlastada vallavalitsuse vastava spetsialistiga, eskiis esitada digitaalselt (e-posti aadressil kantselei@joelahtme.ee);
- 3.4 Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riikliku ehitisregistri (www.ehr.ee) kaudu;
- 3.5 Vallavalitsus kooskõlastab projekti: Päästeametiga ja Maa-ametiga.

Märkused:

1. Hoonete püstitamisel arvestada Maapõueseaduse 7. peatükis „Muud maapõue kasutamise viisid“ sätestatuga.
2. Abihoone, mille ehitisealune pind on 20 m² kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m, on võimalik püstitada ehitusteatis ja ehitusprojekti alusel.
3. Vastavalt EHS § 33 lg 1 kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.
4. Projekteerimistingimuste väljastamine ei anna õigust ehituse alustamiseks enne ehitusloa väljastamist.

Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär