Lääne-Harju Vallavalitsuse

….10.2018 korralduse nr

lisa

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Paldiski linnas, Põdra tee 6 kinnistule elukondliku hoone laiendamine üle 33% esialgsest mahust

**Projekteerimistingimuste andja**

Lääne-Harju Vallavalitsus 77000200

**Taotluse andmed**

Projekteerimistingimuste taotlus 1811002/09230

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:**

Paldiski linnas, Põdra tee 6 kinnistu, katastritunnus 58001:005:0133, 100% elamumaa, pindala 2308 m2. Kinnistule on juurdepääsus Põdra teelt. Kinnistu on hoonestatud, seal asub Ehitisregistri andmetel 46 m2 suuruse ehitusaluse pinnaga 1 korruseline aiamaja. Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt on kinnistul kitsenduseks Elektrilevi OÜle kuuluvad õhuliinid kaitsevöönditega 1+1 m ja 2+2 m liini teljest kahele poole.

**Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

1. Projekteeritava hoone kasutamise otstarbed: 11101 elamu.
2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: Projekteerimistingimuste alusel võib krundile projekteerida olemasoleva laiendatava suvila, mis rekonstrueeritakse elamuks ja seda teenindavad rajatised.
3. Projekteeritava ehitise asukoht: vt punkti „Ehitisega hõlmatava kinnisasja andmed”. Lähtuda olemasoleva hoone asukohast, kavandada hoone laiendus ehituskeelualast väljapoole vastavalt looduslikele tingimustele. Taotlusele lisatud projektlahenduse võib projekti koostamisel aluseks võtta.
4. Lubatud suurim ehitisealune pind: 200 m2.
5. Kõrgus ja sügavus: maksimaalne elamu kõrgus maapinnast 8 m.
6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
7. Hoone projekti koostamisel arvestada lihtsate arhitektuursete vormide ja mahtudega, hoone välisilmes mitte kasutada imiteerivaid materjale;
8. Põhihoone korruste arv: elamul kuni 2;
9. Harjajoon: vastavalt projekteerija ettepanekule;
10. Katusekalle: viilkatus 15-40 °, ühekordse hooneosa puhul (näiteks varikatus vms) võib olla väikese kaldega või lamekatus;
11. Hoone nõutav tulepüsivusaste TP-3 projekteerida vastavalt tuleohutusnormidele;
12. Kinnistu võib olla piiratud (ka osaliselt) miljöösse sobiva aiaga, mille kõrgus võib olla maksimaalselt 1,3 m. Sobivad on näiteks võrkaed hekiga või puitaed, millel on läbinähtavus 25% ulatuses. Piirdeaia asukoht kanda asendiplaanile ja projekti koosseisu lisada aia fragmendi ja värava joonis või foto.
13. Maa-alal asuva hoone teenindamiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht:
14. Veevarustus: vastavalt projekteerija ettepanekule;
15. Kanalisatsioon: vastavalt projekteerija ettepanekule;
16. Elekter: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
17. Küte: vastavalt projekteerija ettepanekule.
18. Ehitusuuringute tegemise vajadus:
    1. Projekti koostamisel võtta aluseks aktuaalne geodeetiline alusplaan. Teiste uuringute vajadus (dendroloogia, geoloogia vastavalt kavandatava hoone asukohale) selgub projekti koostamise käigus;
    2. Arvestamisele kuulub kehtiv Paldiski linna üldplaneering, mille kohaselt antud piirkond on tiheasustusala – elamuala reservmaa.
19. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
20. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitada maksimaalselt, vajadusel konsulteerida valla keskkonnaspetsialistiga;
21. Tagada ehituseaegsed abinõud haljastuse kaitsmiseks vigastuste eest;
22. Projektis näidata kinnistule tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt;
23. Parkimine lahendada omal kinnistul;
24. Asendiplaanil näidata ehituskeelualad ja hoonete ning rajatiste asukohad ning likvideeritav haljastus ja juurdepääsutee ning tehnovõrkude asukohad.
25. Erinõuded:
26. Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile” ja Majandus- ja taristuministri 03.05.2015.a määrusele nr 55 ,,Hoonete energiatõhususe miinimumnõuded”;
27. Ehitusprojekt peab olema koostatud ja kontrollitud ehitusseadustiku §-s 14 nimetatud projekteerimises pädeva või kontrollitud ehitusprojektide ekspertiiside tegemises pädeva vastutava spetsialisti poolt ning olema seadustega ettenähtud juhtudel heaks kiidetud;
28. Projekteerimisel lähtuda ehitusseadustikust, planeerimisseadusest, looduskaitseseadusest ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”, tervisekaitse nõuetest, muudest kohastest normidest ja õigusaktidest ning heast tavast;
29. Ehitusloa taotlemisel esitatava vähemalt eelprojekti staadiumis, ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:

10.4.1 asendiplaan;

10.4.2 arhitektuur, sealhulgas sisearhitektuur ja maastikuarhitektuur, kui ehitusprojekt hõlmab sisearhitektuurset või maastikuarhitektuurset projekteerimist;

10.4.3 konstruktsioonid;

10.4.4 küte, ventilatsioon, jahutus ja soojusvarustus;

10.4.5 veevarustus ja kanalisatsioon;

10.4.6 elektripaigaldis (tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldis);

10.4.7 tuleohutus;

10.4.8 energiatõhusus;

10.4.9 muud ehitiste eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid;

1. Koostada ehitusprojekti koosseisus projekti staadiumist lähtuv ehitise hooldusjuhend;
2. Projekti asendiplaani aluseks olev aktuaalne geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Juhime tähelepanu, et kõik projektiga kavandatu (sh sademeveesüsteemid) peab jääma mõõdistatud alusele;
3. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu sh juurdepääs avalikult teelt;
4. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused hoonest ja rajatistest eemale, seejuures ei tohi kahjustada naaberkinnistuid;

10.9 Projektis näidata olmeprügi paigutus ja kirjeldada äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitujäätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele.

1. Projekti heakskiitmised enne ehitusloa taotluse menetlust:
2. Projektilahendus kooskõlastada tehniliste tingimuste väljastajatega;
3. Asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse mõistes reaalservituuti nõudvate tegevuste kavandamise korral tuleb enne ehitusloa taotlemist sõlmida juurdepääsu servituudi lepingud ja lisada need ehitusloa taotlusele;
4. Vallavalitsusel on sõltuvalt projekti lahendusest õigus määrata täiendavaid kooskõlastusi (sh puudutatud kinnistute omanikega);
5. Ehitusloa saamiseks esitada projekt koos ehitusloa taotlusega ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu.
6. Üldnõuded:
7. Ehitusloata ei ole lubatud ehitamist alustada;
8. Tagada kinnistule juurdesõidutee korrashoid.
9. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.