

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ämari alevikus Lennu tn 18 kinnistul tegevuse lõpetanud kooli hoone tugikeskuseks rekonstrueerimine ja vajadusel laiendamine üle 33% esialgsest mahust.

Projekteerimistingimuste andja

Lääne-Harju Vallavalitsus 77000200

Taotluse andmed

Projekteerimistingimuste taotlus 1811002/10560

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

Ämari alevikus, Lennu tn 18 kinnistul (katastritunnus 86801:001:0743), mille sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa ja suurus 19840 m², millest metsamaad on 2866 m², looduslikku rohumaad 11399 m² ja muud maad 5575 m²).

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul 2 korruselise õppehoone ehitusaluse pinnaga 1433 m². Maa-ameti kaardirakenduse andmetel jääb kogu nimetatud kinnistu riigikaitse ehitise piiranguvööndisse, üle poole hoonest jääb puurkaevu kaitsevööndisse ning kinnistul on kitsenduseks mitmeid elektri kaableid sh tundmatuid elektri kaableid koos kaitsevööndiga ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse side maismaakaabel koos 1+1m laiuse kaitsevööndiga. Kinnistule on juurdepääs Ämari teelt Lennu tänava kaudu.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Projekteeritava hoone kasutamise otstarbed: 11312 tugikodu.
2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: Projekteerimistingimuste alusel võib krundile projekteerida olemasoleva hoone rekonstrueerimise tugikeskuseks ja seda teenindavad rajatised.
3. Projekteeritava ehitise asukoht: vt punkti „Ehitisega hõlmatava kinnisasja andmed”. Olemasoleva hoone asukoht.
4. Lubatud suurim ehitisealune pind: 2000 m².
5. Kõrgus ja sügavus: olemasolev hoone kõrgus maapinnast.
6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 6.1 Hoone projekti koostamisel arvestada lihtsate arhitektuursete vormide ja mahtudega, hoone välisilmes mitte kasutada imiteerivaid materjale;
 - 6.2 Põhihoone korruste arv: kuni 2;
 - 6.3 Harjajoon: vastavalt projekteerija ettepanekule;
 - 6.4 Katusekalle: vastavalt projekteerija ettepanekule,
 - 6.5 Hoone nõutav tulepüsivusaste projekteerida vastavalt tuleohutusnormidele;
 - 6.6 Kinnistu võib olla piiratud miljöösse sobiva piirdeaia, kuid võib kasutada ka vaba kõrguse ja kujundusega hekke. Piirdeaia asukoht kanda asendiplaanile ja projekti lisada aia fragmendi ja värava joonis või foto.

7. Maa-alal asuva hoone teenindamiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht:
 - 7.1 Veevarustus: rekonstrueerida hoones vastavalt vajadusele ja projekterija ettepanekule. Lähtudes, et hoone asub Ämari aleviku võrgupiirkonnas ja liitumine trassidega on olemas.
 - 7.2 Kanalisatsioon: rekonstrueerida hoones vastavalt vajadusele ja projekterija ettepanekule. Lähtudes, et hoone asub Ämari aleviku võrgupiirkonnas ja liitumine trassidega on olemas.
 - 7.3 Elekter: rekonstrueerida hoones vastavalt vajadusele ja projekterija ettepanekule, lähtudes, et liitumine tehnovõrguga on olemas.
- 8 Küte: vastavalt vajadusele ja projekterija ettepanekule.
8. Ehitusuuringute tegemise vajadus:
 - 8.1 Projekti koostamisel võtta aluseks aktuaalne geodeetiline alusplaan. Teiste uuringute vajadus selgub projekti koostamise käigus;
9. Arvestamisele kuulub kehtiv Vasalemma valla üldplaneering ja Ämari aleviku detailplaneering.
 - 9.1 Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
 - 9.2 Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitada maksimaalselt, vajadusel konsulteerida valla keskkonnapetsialistiga;
 - 9.3 Tagada ehituseaegsed abinõud haljastuse kaitsmiseks vigastuste eest;
 - 9.4 Projektis näidata kinnistule tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt;
 - 9.5 Parkimine lahendada omal kinnistul;
 - 9.6 Asendiplaanil näidata ehituskeelualad ja hoone ning rajatiste asukohad siduda horisontaalselt ja vertikaalselt, likvideeritav ja projekteritav haljastus ning juurdepääsutee ja tehnovõrkude asukohad.
 - 9.7 Sotsiaalmaja osas projekterida hoone I korrusele klassiruumide asemele 3 toaga elamised vähekindlustatud isikutele, igasse tuppa arvestada 2-3 inimest. Toas peaks olema kööginurk. Pesemisruum on ühine. Lisaks on vaja 2-3 1-toalist korterit koos kööginurga ja pesemisvõimalusega üksikutele eakatele inimestele ning ruum administraatorile ja sotsiaaltöötaja vastuvõtupunkt.
 - 9.8 Hoone II korrusele kavandada peretoad koos vannitubade ja köökidega, mis ehitatakse välja II etapis 2020 aastal.
 - 9.9 Päevakeskuse osas projekterida ruumid eakate ja puuetega inimeste päevahoiuteenuse osutamiseks.
 - 9.10 Kogukonnamaja osas projekterida lisaks olemasolevale spordisaalile ruumid kogukonnale huvitegevuste läbiviimiseks ka sellise arvestusega, et neid oleks võimalik välja rentida ja laialdasemalt kasutada üritusteks näiteks Ämari lennubaasil vms.
 - 9.11 Esialgsete andmete kohaselt on sotsiaalosa teenuseid vajajaid Rummu-Ämari piirkonnas 17 inimest, Paldiskis 3 inimest Padise piirkonnas 2 ja endise Keila valla aladel 5 inimest.
10. Erinõuded:
 - 10.1 Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
 - 10.2 Ehitusprojekt peab olema koostatud ehituseadustiku nõuetele vastava pädeva spetsialisti/ ettevõtte poolt;
 - 10.3 Projekterimisel lähtuda ehitusseadustikust, planeerimisseadusest, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest, rahvaterviseseadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje

- veevarustusele”, tervisekaitseõuetest, arvestades ka erivajadustega inimestega ning muudest kohastest normidest ja õigusaktidest ning heast tavast;
- 10.4 Ehitusloa taotlemisel esitatava vähemalt eelprojekti staadiumis, ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:
 - 10.4.1 asendiplaan;
 - 10.4.2 arhitektuur ning sisearhitektuur;
 - 10.4.3 konstruktsioonid;
 - 10.4.4 küte, ventilatsioon, jahutus ja soojusvarustus;
 - 10.4.5 veevarustus ja kanalisatsioon;
 - 10.4.6 elektripaigaldis (tugevvoolu-, nõrkvoolu-, signalisatsioon ja automaatikapaigaldis);
 - 10.4.7 tuleohutus;
 - 10.4.8 energiamärgis;
 - 10.4.9 muud ehitiste eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid;
 - 10.5 Koostada ehitusprojekti koosseisus projekti staadiumist lähtuv ehitise hooldusjuhend;
 - 10.6 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;
 - 10.7 Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu sh juurdepääs avalikult teelt;
 - 10.8 Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademeveete ärajuhtimise lahendused hoonest ja rajatistest eemale, seejuures ei tohi kahjustada naaberkinnistuid;
 - 10.9 Projektis näidata prügi paigutus ja kirjeldada äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele.
 11. Projekti heakskiitmised enne ehitusloa taotluse menetlust:
 - 11.1 Projektilahendus kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega, tehniliste tingimuste väljastajatega, Kaitseministeeriumiga ja juhul kui kavandatakse erihoolekandeteenust tuleb projekt kooskõlastada Terviseametiga;
 - 11.2 Asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse mõistes reaalservituuti nõudvate tegevuste kavandamise korral tuleb enne ehitusloa taotlemist sõlmida juurdepääsu servituudi lepingud (juurdepääsu, liini vm servituut) ja lisada need ehitusloa taotlusele;
 - 11.3 Vallavalitsusel on sõltuvalt projekti lahendusest õigus määrata täiendavaid kooskõlastusi (sh puudutatud kinnistute omanikega);
 - 11.4 Ehitusloa saamiseks esitada projekt koos ehitusloa taotlusega ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
 12. Üldnõuded:
 - 12.1 Ehitusloata ei ole lubatud ehitamist alustada;
 - 12.2 Tagada kinnistule juurdesõidutee korrashoid.
 13. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.