

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Laulasmaa külas Kloogaranna tee 20 kinnistule kooli õppehoone laiendamine üle 33% esialgsest mahust

Projekteerimistingimuste andja

Lääne-Harju Vallavalitsus 77000200

Taotluse andmed

Projekteerimistingimuste taotlus 1911002/03001

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

Laulasmaa küla, Kloogaranna tee 20 kinnistu (katastritunnus 29501:001:0574), mille sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa ja suurus 33371 m², millest metsamaad on 3371 m² ja muud maad 30000 m². Ehisregistri andmetel asub kinnistul 2-korruseline õppehoone ehitisealuse pinnaga 2592,7 m² ja kubatuuriga 20425 m³, mis on kasutuses 2006. aastast, 1-korruseline moodulhoone ehitisealuse pinnaga 338 m², mis on kasutuses 2019. aastast ja rajatisena tänavavalgustuse elektrivarustuse maakaabelliin, mis on kasutuses aastast 2014.

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on kinnistul on kitsenduseks 11390 Tallinn–Rannamõisa–Kloogaranna riigimaantee kaitsevöönd ulatusega 50 m, kuid seadusekohaselt on vööndi laius 30 m, Laulasmaa oja koos kallasraja, ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndiga on kinnistul kuni ca 55 m ulatuses kinnistu põhjapiirist ja mitmeid Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektriikaablid koos kaitsevöönditega. Nimetatud kinnistule on juurdepääs Kloogaranna teelt.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Projekteeritava hoone kasutamise otstarbed: 12632 põhikooli või gümnaasiumi õppehoone.
2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: Projekteerimistingimuste alusel võib krundile projekteerida koolihoone laienduseks spordihoone ja seda teenindavad rajatised. Detailplaneeringu kohaselt on kinnistule lubatud kuni kolm 2-korruselist üldkasutatavat hoonet kokku ehitisealuse pinnaga 5200 m².
3. Projekteeritava ehitise asukoht: vt punkti „Ehitisega hõlmatava kinnisasja andmed“. Lähtuda olemasoleva koolihoone asukohast ja arvestada Laulasmaa kooli maa-ala detailplaneeringuga kavandatud ehitusalaga, mille asukohta muudetakse ja suurendatakse käesolevate projekteerimistingimustega kuni 10% ulatuses;
4. Lubatud suurim ehitisealune pind: 5700 m².
5. Kõrgus ja sügavus: maksimaalne hoone kõrgus maapinnast 11 m vastab detailplaneeringule.
6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 6.1 Hoone projekt koostada kaasaegse arhitektuurse lahendusega arvestades olemasoleva koolihoone arhitektuuriga ning laiendusele leida sobivad vormid ja mahud, et moodustuks kvaliteetne arhitektuurselt terviklik välisilme. Projektahenduse koostamisel arvestada kehtestatud nõuete ja normidega sh nõuded erivajadustega inimestele liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes. Siseruumides kasutada kulumiskindlaid materjale eriti põrandatel, mis peavad taluma suurt liikumiskoormust ja sagedast puhastamist aktiivsete vahenditega. Hoone väliviimistluses eelistada olemasoleva olukorraga harmoneeruvaid vastupidavaid materjale, mitte kasutada imiteerivaid materjale;
 - 6.2 Korruste arv: juurdeehitusel kuni 2 vastavalt detailplaneeringule;

- 6.3 Harjajoon: vastavalt projekteeija ettepanekule;
- 6.4 Katusekalle: viilkatus 0–55 ° vastavalt detailplaneeringule;
- 6.5 Hoone nõutav tulepüsivusaste: tuldtakistav, projekteeida vastavalt tuleohutusnormidele;
- 6.6 Kinnistu võib olla piiratud (ka osaliselt – õueala ulatuses) miljöösse sobiva aiaga, mille kõrgus võib olla maksimaalselt 1,5 m. Sobivad on võrkaed hekiga, samuti ka vaba kõrgusega piirdehekk. 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: vastavalt projekteeija ettepanekule;
 - 7.2 Kanalisatsioon: vastavalt projekteeija ettepanekule;
 - 7.3 Elekter: vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või lepingule;
 - 7.4 Küte: vastavalt projekteeija ettepanekule.
- 8. Ehitusuuringute tegemise vajadus:
 - 8.1 Projekti koostamisel võtta aluseks aktuaalne geodeetiline alusplaan. Teiste uuringute vajadus (geoloogia, radoon, vm) selgub projekti koostamise käigus;
- 9. Arvestamisele kuulub kehtiv Keila valla üldplaneering, mille kohaselt antud piirkond on tiheasustusala - ühiskondlike hoonete maa ning selle kinnistule Keila Vallavolikogu 08.07.2004 otsusega nr 171/0704 kehtestatud Laulasmaa kooli maa-ala detailplaneering.
- 10. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
 - 10.1 Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitada maksimaalselt, vajadusel konsulteerida valla keskkonnaspetsialistiga;
 - 10.2 Tagada ehituseaegsed abinõud haljastuse kaitsmiseks vigastuste eest;
 - 10.3 Projektis näidata kinnistule tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt;
 - 10.4 Parkimine lahendada omal kinnistul;
 - 10.5 Asendiplaanil näidata ehituskeelualad ja hoonete ning rajatiste asukohad, likvideeritav haljastus ja juurdepääsutee ning tehnovõrkude asukohad.
- 11. Erinõuded:
 - 11.1 Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoonete energiatõhususe miinimumnõuded“;
 - 11.2 Projekteerimisel lähtuda ehitusseadustikust, planeerimisseadusest, looduskaitseadusest 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;
 - 11.3 Ehitusprojekt peab olema koostatud ehitusseadustikus ettenähtud projekteerimises pädeva spetsialisti poolt;
 - 11.4 Ehitusloa taotlemisel esitatava vähemalt eelprojekti staadiumis, ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:
 - 11.4.1 asendiplaan;
 - 11.4.2 arhitektuur, sealhulgas sisearhitektuur ja maastikuarhitektuur, kui ehitusprojekt hõlmab sisearhitektuurset või maastikuarhitektuurset projekteerimist;
 - 11.4.3 konstruktsioonid;
 - 11.4.4 küte, ventilatsioon, jahutus ja soojusvarustus;
 - 11.4.5 veevarustus ja kanalisatsioon;
 - 11.4.6 elektripaigaldis (tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldis);
 - 11.4.7 tuleohutus;
 - 11.4.8 energiatõhusus;
 - 11.4.9 muud ehitiste eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid;
 - 11.5 Koostada ehitusprojekti koosseisus projekti staadiumist lähtuv ehitise hooldusjuhend;
 - 11.6 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;

- 11.7 Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu sh juurdepääs avalikult teelt;
- 11.8 Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused hoonest ja rajatistest eemale;
- 11.9 Projektis näidata olmeprügi paigutus ja kirjeldada äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele.
12. Projekti heakskiitmised enne ehitusloa taotluse menetlust:
 - 12.1 Projektilahendus kooskõlastada vajadusel tehniliste tingimuste väljastajatega, Lääne-Harju Vallavalitsusega ja Laulasmaa Kooliga;
 - 12.2 Asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse mõistes reaalservituuti nõudvate tegevuste kavandamise korral tuleb enne ehitusloa taotlemist sõlmida juurdepääsu servituudi lepingud ja lisada need ehitusloa taotlusele;
 - 12.3 Vallavalitsusel on sõltuvalt projekti lahendusest õigus määrata täiendavaid kooskõlastusi (sh puudutatud kinnistute omanikega);
 - 12.4 Ehitusloa saamiseks esitada projekt koos ehitusloa taotlusega ehitisregistri www.ehr.ee kaudu.
13. Üldnõuded:
 - 13.1 Ehitusloata ei ole lubatud ehitamist alustada;
 - 13.2 Tagada kinnistule juurdesõidutee korrashoid.
14. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.