LISA 1 EELNÕU

Maardu Linnavalitsuse

........2024 a

korraldusele nr …..

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**detailplaneeringu olemasolul**

ASUKOHT:  **Avar tn 8**

Katastritunnus: 44603:003:0196

Kinnistu registriosa nr: 11634902

Krundi suurus: **5400 m2**  
Katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 100%

1. **KINNISTU EHITUSÕIGUS**
   1. sihtotstarve - elamumaa 90%, ärimaa 10%
   2. kasutamise otstarve - korterelamu
   3. projekteeritavate hoonete arv - 1
   4. projekteeritava hoone suurim lubatud ehitisealune pindala - 1970 m2
   5. hoonestusala minimaalne kaugus krundi piiridest -

(vastavalt detailplaneeringule - projekteeritava hoone asukoht on näidatud lisas 2)

* 1. Projektis näidata välisviimistlus koos värvikoodidega.
  2. Hoone paiknemisel tuleb arvestada tervise-, keskkonna- ja tuleohutusnõudeid ning asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.

1. **KORTERELAMU ARHITEKTUURSED, EHITUSLIKUD JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED**
   1. korruste arv: kõrgem osa kuni 14, madalam osa kuni 2
   2. sokli kõrgus planeeritud maapinnast < 1 m

(kõrgema osa maa-aluse keldrikorruse soklid lahendada eraldi)

* 1. katuse kalle: 0°

(lamekatus)

* 1. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast kõrgem osa kuni 44,9 m
  2. Projekteeritav korterelamu peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, lähtuma konkreetse piirkonna ehitustavadest ja looduslikust eripärast ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
  3. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale ja värvitoone.
  4. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ega ehitustooteid nagu näiteks puitu imiteerivad plastikaknad, katusekivi imiteeriv plekk-profiil jms. Plastiku kasutamine fassaadide viimistlusmaterjalina ei ole lubatud. Ümarpalkhoone ja freespalkhoone ning väliste risttappidega palkhoone püstitamine ilma täiendava välise katteta pole lubatud.

1. **NÕUDED EHITUSPROJEKTILE**
   1. Vajalikud ühendused tehnovõrkudega lahendada vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Kinnistule tuleb tagada ühendus ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga.
   2. Projektis esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ning nõuetekohane asendiplaan koos olemasolevat tehnovõrkude ja projekteeritud majaühendustega **kuni** **kahe aasta vanusel** **topo-geodeetilisel alusplaanil** M 1:500 (geodeetiliste tööde aruanne esitada EVALD geoinfosüsteemi ja lisada ehitusloa taotluse dokumentatsioonile).
   3. Topo-geodeetiline alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistööde käigus mõõdistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Projekti esitamise hetkel peab olema geodeetilise mõõdistuse sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta ja see peab kajastama hetkeolukorda.
   4. Asendiplaanil näidata ära krundi piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvööndid, projekteeritavad hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, näidatud prügikonteineri asukoht kinnistul, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
   5. Lahendada krundi heakorrastus, haljastus ja vertikaalplaneerimine. Anda hoone vertikaalne sidumine. Sadevesi immutada kinnistu piires. Juhul kui soovitakse liituda linna sademeveesüsteemiga tuleb Maardu Linnavalitsuse planeerimis- ja majandusosakonnalt küsida tehnilised tingimused.
   6. Maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust, likvideeritavad puud näidata asendiplaanil. Raieluba taotleda vajadusel Maardu Linnavalitsuselt pärast hoone ehitusloa väljastamist. Krundi haljastatud ala osakaal peab olema vähemalt 30%, millest osa kõrghaljastatud.
   7. Asendiplaanil näidata jäätmemahutite asukohad.
   8. Piirete rajamine pole ette nähtud.
   9. Lahendada autode liikluskorraldus ja parkimine omal krundil. Parkimiskohtade arv peab vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelis 9.2 toodud korruselamute ala parkimisnormatiivile. Standardist kõrvalekalde puhul tuleb seda seletuskirjas vastavalt põhjendada.
   10. Projekt koostada ja vormistada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, Eesti Standard EVS 932:2017 „Hoone ehitusprojekt“ määratud mahus. Asendiplaan esitada mõõtkavas M 1: 500 ja arhitektuur-ehituslikud joonised M 1: 50.
   11. Ehitusprojekti koostamisel tuleb järgida Maardu Linnavolikogu 22.11.2022.a. määrust nr 25 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“. Selle alusel peab ehitusprojekt sisaldama ehitusjäätmete käitluskava ning kogu ehitusjäätmete käitlemisega seotud dokumentatsioon tuleb lisada ehitusdokumentatsioonile.
   12. Soovitav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.
   13. Ehitusloa saamiseks esitada vastav taotlus ehitisregistri kaudu ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) koos nõuetekohase ehitusprojektiga. Taotlusele lisada väljastatud projekteerimistingimused.
2. **LISATINGIMUSED**
   1. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.
   2. Maardu Linnavalitsusel on õigus peatada ehitusloa või ehitusteatise menetlus senikauaks, kuni on lõppenud vastav ehitusjärelevalve menetlus. Antud õigust kohaldatakse ka ehitistele, mis ei asu kinnistupiiride sees, kuid mis on kinnistuga funktsionaalselt seotud (sh kinnistu sissesõidutee, väljaspool kinnistut asuv piirdeaed ning üle kinnistu piiri ehitatud hoone).