LISA 1 EELNÕU

Maardu Linnavalitsuse

........2024 a

korraldusele nr …..

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

ASUKOHT:  **Rõikheina tee 24**

Katastritunnus: 44601:006:0074

Kinnistu registriosa nr: 11313602

Krundi suurus: **846 m2**  
Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

1. **KINNISTU EHITUSÕIGUS**
   1. sihtotstarve - elamumaa 100 %
   2. hoonete suurim ehitisealune pindala - 212 m2
   3. hoonestuse minimaalne kaugus tänavapoolsest piirist - 5,0 m
   4. hoonestuse minimaalne kaugus krundi naaberpiiridest - 4,0 m
   5. Projektis näidata välisviimistlus koos värvikoodidega.
   6. Ristnurgaga palkhoonestus või ümarpalkhoonestus ei ole lubatud.
   7. Hooned võivad paikneda kinnistul vastavalt tervise-, keskkonna- ja tuleohutusnõuetele ning arvestades asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
2. **ÜKSIKELAMU ARHITEKTUURSED, EHITUSLIKUD JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED**
   1. korruste arv: kuni 2
   2. sokli kõrgus planeeritud maapinnast < 0,5 m
   3. katuse kalle: 0°-45°
   4. katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast 9 m
   5. Harjajoon soovitavalt tänava suhtes nurga all (analoogselt naaberkinnistute hoonestusega), lubatud on harjajoone paiknemine tänavaga risti või paralleelselt.
   6. Projekteeritav üksikelamu 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.
   7. Välisviimistluses mitte kasutada imiteerivaid materjale. Fassaadide viimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale - krohvi, puitu, betooni, klaasi, kivi. Palkkonstruktsioonis hooned on lubatud ainult kaetuna täiendava laudvoodriga.
3. **NÕUDED EHITUSPROJEKTILE**
   1. Vajalikud ühendused tehnovõrkudega lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. 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. Kui topo-geodeetilise töö tegemise käigus selguvad vastuolulised piiriandmed või on tuvastatud, et piirimärkide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piiriandmetega või maastikul on ühes piiripunktis mitu piirimärki, tuleb kinnisasja piir kindlaks teha maakorraldusseaduse § 15 alusel.
   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%.
   7. Asendiplaanil näidata jäätmemahutite asukoht (minimaalselt 3 m naaberkinnistu piirist, v.a. naabriga kooskõlastatult).
   8. Anda krundi piirdeaia ja värava(te) arhitektuurne lahendus. Piirdeaia maksimaalseks kõrguseks on 1,5 m. Tänavapoolsed piirdeaiad peavad olema läbipaistvusega vähemalt 25%. Elamukruntide vaheline aed peab olema läbinähtav, kõrguse ja materjalide valik tuleb teha naabrite kokkuleppel. Aeda rajades ei tohi rikkuda naabrusõigusi.
   9. Lahendada autode parkimine omal krundil (minimaalselt 2 sõiduautot). Lubatud on ainult üks sissesõit kinnistule. Auto- ja jalgvärava summaarne laius võib olla kuni 5,0 m, ülejäänud osas säilitada haljasriba sõidutee ja kinnistu piiri vahel. Sissesõidutee kattematerjal peab olema vähemalt samaväärne sissesõiduga piirneva tänava kattematerjaliga.
   10. Ehitusprojekt on vaja kooskõlastada piirinaabriga, kui projekteeritud hoone paikneb naaberkinnistu piirile lähemal kui 4 meetrit. Kooskõlastus peab olema lisatud ehitusloa taotlusele digitaalselt allkirjastatuna.
   11. 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.
   12. Ehitusprojekti koostamisel tuleb järgida Maardu Linnavolikogu 22.11.2022. määrust nr 25 „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“. Selle alusel peab ehitusprojekt sisaldama ehitusjäätmete käitluskava ning kogu ehitusjäätmete käitlemisega seotud dokumentatsioon tuleb lisada ehitusdokumentatsioonile.
   13. Soovitav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.
   14. Ehitusloa saamiseks esitada vastav taotlus ehitisregistri kaudu ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) koos nõuetekohase ehitusprojektiga. Taotlusele lisada väljastatud projekteerimistingimused.
4. **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).