LISA 1 EELNÕU

Maardu Linnavalitsuse

........2025 a

korraldusele nr …..

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

ASUKOHT:  **Mäeotsa tn 6**

Katastritunnus: 44603:003:0164

Kinnistu registriosa nr: 7788502

Krundi suurus: **420 m2**  
Katastriüksuse sihtotstarve: ärimaa 100%

1. **KINNISTU EHITUSÕIGUS**
   1. sihtotstarve - ärimaa 100 %
   2. hoonete suurim ehitisealune pindala - 231 m2
   3. hoonestuse minimaalne kaugus krundi piiridest - vt lisa 2

(vastavalt olemasolevale ehitise asukohale)

* 1. Projektis näidata välisviimistlus koos värvikoodidega.
  2. Ristnurgaga palkhoonestus või ümarpalkhoonestus ei ole lubatud.
  3. Hooned võivad paikneda kinnistul vastavalt tervise-, keskkonna- ja tuleohutusnõuetele ning arvestades asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.

1. **EHITISE ARHITEKTUURSED, EHITUSLIKUD JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED**
   1. korruste arv: kuni 2
   2. sokli kõrgus planeeritud maapinnast < 0,5 m
   3. katuse kalle: 20°-45°
   4. katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast

\*hoone peab olema kõrguselt sarnane olemasoleva hoonestusega

* 1. Harjajoon soovitavalt tänava suhtes nurga all (analoogselt naaberkinnistute hoonestusega), lubatud on harjajoone paiknemine tänavaga risti või paralleelselt.
  2. Projekteeritava ehitise ehitustegevusel tuleb säilitada hoonele iseloomulikud detailid ja välisviimistlus – väljaulatuvad ning nikerdatud sarikaotsad, rõdukonsoolid, rõdupiirded, varikatuse konsoolid, karniisid, krohvitud dekoorelemendid, vintskapid, pastelne värvilahendus, katuseuugid jms. Hoone projekteerimisel lähtuda ümbruskonnas olemasolevatest elamutest, et tagada lähipiirkonna võimalikult ühtne arhitektuurne keskkond.
  3. Hoone fassaadi uuendamiseks tuleb koostada välisviimistluspass, millega antakse ajastule iseloomulik detailne värvilahendus.
  4. Hoone akende uuendamisel eelistada originaalse klaasijaotusega puitaknaid, sarnase lahendusega kogu hoone lõikes.
  5. Lubatud on pööningute väljaehitamine hoone olemasolevas arhitektuurses mahus, st katusekuju ja -kallet muutmata. Lubatud on katuseaknad.
  6. 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.
  7. Hoone soojustamine väljastpoolt ei ole lubatud.

1. **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** **ühe 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 20%.
   7. Asendiplaanil näidata jäätmemahutite asukoht.
   8. Piirdeaia rajamine on keelatud.
   9. Lahendada sõidukite liikluskorraldus ja parkimine. Parkimine lahendada omal krundil.
   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. 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).