LISA 1

Maardu Linnavalitsuse

… 2025 a

korraldusele nr

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**KORTERELAMU**

**EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS**

**detailplaneeringu olemasolul**

ASUKOHT:  **Mäeotsa tn 7**

Katastritunnus: 44603:003:0207

Kinnistu registriosa nr: -

Krundi suurus: **2367 m2**
Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 75%, ärimaa 25%

1. **EHITUSÕIGUS**
	1. hoone kasutamise otstarve - korterelamu

(eluruumi pind 84% ehk 1590 m2, mitteeluruumi pind 16% ehk 317 m2 - täpsustub ehitusprojektis)

* 1. projekteeritavate hoonete arv - 1
	2. projekteeritavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pind DP järgi - 780 m2
	3. projekteeritava hoone suurim lubatud kõrgus - 18 m
	4. projekteeritava hoone maapealsete korruste arv - 4
	5. projekteeritava hoone katusekalle - 25-35°
	6. hoonestusala minimaalne kaugus krundi piiridest -

(vastavalt kehtivale detailplaneeringule)

* 1. Hoone paiknemisel tuleb arvestada keskkonna- ja tuleohutusnõudeid ning asjaõigusseadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi.
1. **NÕUDED EHITUSPROJEKTILE**
	1. Ühendused ühisveevärgi ja- kanalisatsiooniga lahendada vastavalt kehtivale detailplaneeringule.
	2. Vajalikud ühendused teiste tehnovõrkudega lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
	3. 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).
	4. 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.
	5. 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 haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
	6. Lahendada krundi heakorrastus ja haljastus. Haljastatud ala osakaal kinnistul peab olema vähemalt 30%, osa sellest kõrghaljastatud. Puude istutamisel tuleb arvestada, et tulevikus puude juurestik kõrval oleva hoone vundamenti ei kahjustaks. Puu võra ei tohi laiutada naabri kinnistutele.
	7. Lahendada krundi vertikaalplaneerimine ning anda hoone vertikaalne sidumine. Projektis peab olema lahendatud sadevee immutamine või ärajuhtimine. Sadevee juhtimine naaberkinnistutele ilma vastava kooskõlastuseta on keelatud.
	8. Maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust, likvideeritavad puud näidata asendiplaanil. Raieluba tuleb taotleda vajadusel Maardu Linnavalitsuselt pärast hoone ehitusloa väljastamist.
	9. Asendiplaanil näidata jäätmemahutite asukohad.
	10. Piirdeaia rajamine on keelatud.
	11. Hoone soojustamine väljastpoolt ei ole lubatud.
	12. Hoone akende uuendamisel tuleb eelistada ühtset ja hoone arhitektuuriga kooskõlas olevat lahendust kogu hoone ulatuses.
	13. Lahendada sõidukite liikluskorraldus ja parkimine omal krundil. Parkimiskohtade arv peab vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelis 9.1 ja 9.2 sätestatud sihtarvule korterelamu projekteerimisel korruselamute alal.
	14. 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.
	15. 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.
	16. Soovitav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.
	17. Ehitusloa saamiseks esitada vastav taotlus ehitisregistri kaudu ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) koos nõuetekohase ehitusprojektiga. Taotlusele lisada väljastatud projekteerimistingimused.
2. **MUUD TINGIMUSED**
	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).