



SILLAMÄE LINNAVALITSUS

K O R R A L D U S

Sillamäe

02. aprill 2020. a nr 198

Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul

25. veebruaril 2020. a esitas OÜ MLA Projekt (registrikood: 11348060) esindaja Mark Skirta projekteerimistingimuste taotluse nr 2011002/01370 Sillamäe linnas Jõe tn 8 (katastritunnus: 73501:010:0090) üksikelamu projekteerimistingimuste määramiseks, eesmärgiga täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi ning hoone kõrgust.

Projekteeritav hoone asub detailplaneeringu koostamise kohustusega maa-alal, kus on kehtiv Jõe tänava piirkonnas asuv maa-ala (kolm eramut) detailplaneering (kehtestatud Sillamäe Linnavalitsuse 30. aprilli 1997. a korraldusega nr 111-k „Detailplaneeringute kehtestamine“).

„Ehitusseadustiku“ (edaspidi EhS) § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. EhS § 27 lõike 4 punktide 3 ja 4 järgi projekteerimistingimustega täpsustatakse kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest ning arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Tulenevalt sellest, et Jõe tänava piirkonnas asuv maa-ala (kolm eramut) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta ja kinnistu omanik soovib täpsustada detailplaneeringuga määratud arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi ning hoone kõrgust, samuti arvestades, et muus osas jääb kehtima detailplaneeringus käsitletu, võib käesoleval juhul projekteerimistingimused anda.

Tulenevalt EhS §-st 30 ja Sillamäe Linnavolikogu 17. detsembri 2015. a määruse nr 48 „Ehitusseadustikus sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 1 lõikest 1 kontrollis Sillamäe Linnavalitsus projekteerimistingimuste taotluse saamisel taotluse nõuetele vastavust ning leiab, et projekteerimistingimuste taotlus vastab EhS § 29 lõigetele 1 ja 2 ning Majandus- ja taristuministri 2. juuli 2015. a määruse nr 84 „Projekteerimistingimuste taotluste ja projekteerimistingimuste vorminõuded“ lisale 1. Samuti kandis Sillamäe Linnavalitsus projekteerimistingimuste taotluse ja sellega seonduvate dokumentide andmed ehitisregistrisse.

Alates 1. jaanuarist 2020. a ei kuulu projekteerimistingimused enam selliste tegevuslubade hulka, mille puhul oleks keskkonnamõju hindamine vajalik (EhS § 31 lõike 1 ja „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 7 punkti 1 uus sõnastus). Kavandataval tegevusel ei ole ka sisuliselt olulist keskkonnamõju, mis eelduslikult nõuaks keskkonnamõju hindamist. Seega pole seda vajadust ette näha ka ehitusloa menetluses.

Tulenevalt EhS § 31 lõikest 1 tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena juhul, kui projekteerimistingimused antakse detailplaneeringu olemasolul. Sillamäe Linnavalitsus korraldas projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena: projekteerimistingimuste eelnõu avaldati Sillamäe linna veebilehel alates 12. märtsist 2020. a kuni 26. märtsini 2020. a ja 12. märtsil 2020. a linna ajalehes „Sillamäeski Vestnik“ (nr 11 (3640)) linna elanike arvamuste esitamiseks, millega on tagatud avalikkuse võimalus menetluses osaleda ning sellest õigeaegselt teada saada. Tähtjaks ettepanekuid ega vastuväiteid pole esitatud. Seega puudub vajadus korraldada avaliku arutelu projekteerimistingimuste arutamiseks.

Tulenevalt EhS § 31 lõikest 3 kaasab Sillamäe Linnavalitsus menetlusse kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. Projekteerimistingimuste andmise otsustamiseks kaasas Sillamäe Linnavalitsus projekteerimistingimuste andmise menetlusse kinnistu Jõe tn 8 omanikku ja selle kinnistuga piirnevate kinnisasjade Jõe tänav, V. Tškalovi tn 6, V. Tškalovi tn 4a ja Jõe tn 7 omanike: 1) Natalja Fedotova; 2) Sillamäe linn; 3) Mihhail Bondartšuk ja Anastassia Bondartšuk; 4) Georgi Mahalov ja Galina Mahalova.

12. märtsil 2020. a kooskõlastas Jõe tn 8 kinnistu omanik Natalja Fedotova projekteerimistingimuste eelnõu märkusteta. 3. märtsil 2020. a esitasid kinnistu Jõe tn 7 omanikud Georgi Mahalov ja Galina Mahalova oma arvamuse projekteerimistingimuste eelnõu kohta: neil pole vastuväiteid üksikelamu ehitamise vastu tingimisel, et kaugus Jõe tn 7 kinnistu piirist kuni kavandatava üksikelamuni on vähemalt 9 meetrit. Esitatud märkus ei ole arvesse võetud põhjusel, et kui tegu on ehituskeeluvööndiga ja projekteeritaval alal on kehtiv detailplaneering, mis määratleb hoonestusala, siis tuleb järgida detailplaneeringus esitatud nõudeid. Samas uut ehitist võib rajada vaid maismaa suunas, mitte lähemale veekogule (veekogu piirile, mida arvestatakse põhikaardile kantud piirist).

Jõe tänav ja V. Tškalovi tn 6 kinnistute omanik on Sillamäe linn. Sillamäe linna poolt kooskõlastasid Sillamäe Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna juhataja Juri Petrenko, arhitekt-linnaplaneerija Anatoli Špakovs ja keskkonnaspetsialist Alina Nevent projekteerimistingimuste eelnõu märkusteta.

V. Tškalovi tn 4a kinnistu omanikud Mihhail Bondartšuk ja Anastassia Bondartšuk ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist. Seega eeldatakse lähtudes EhS § 31 lõikest 6, et nemad ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada.

Tulenevalt EhS § 31 lõikest 4 esitab Sillamäe Linnavalitsus projekteerimistingimuste andmise eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega ning arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitist või ehitamine puudutada. Sillamäe Linnavalitsuse ehitusjärelvalve insener Irina Uljanova esitas ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste andmise eelnõu läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks Päästeametile (registrikood: 70000585) ja Keskkonnaametile (registrikood: 70008658).

14. märtsil 2020. a kooskõlastas Päästeameti Ida Päästkeskuse esindaja Kristina Kazmin projekteerimistingimuste andmise eelnõu märkusega, et ehitusprojekti tuleohutuse osa koostamisel tuleb arvestada järgmiste õigusaktides ja tehnilistes normides toodud nõuetega: 1) Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; 2) Eestis kehtivad normatiivid: EVS 812-3:2018 „Ehitiste tuleohutus“, Osa 3 „Küttesüsteemid“; EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus“, Osa 6

„Tuletõrje veevarustus“; EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus“, Osa 7 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“; 3) ohualasse ehitamisel tuleb ära kirjeldada tehnoloogilised parameetrid, vahendid ja kontrollmehhanismid, mis aitavad õnnetusi ennetada või varases faasis tuvastada. Märkused on arvesse võetud ja lisatud projekteerimistingimustesse.

28. veebruari 2020. a kirjaga nr 7-9/20/3091-2 lükkas Keskkonnaameti Põhja regiooni looduskaitse juhtivspetsialist Maret Vildak projekteerimistingimuste eelnõu tagasi selgitusega, et Jõe tn 8 maaüksusel ei asu „Looduskaitsealade“ (LKS) § 14 lõikes 1 sätestatud kaitseala, hoiuala, püsielupaika ega kaitstava looduse üksikobjekti. Samuti ei ole alal registreeritud kaitsealuseid liike. Lähtuvalt eeltoodust puudub Keskkonnaameti pädevus LKS § 14 lõike 1 punkti 7 järgi projekteerimistingimuste nõusoleku andmiseks. Keskkonnaamet juhtis ka tähelepanu, et maaüksus jääb Sõtke jõe ehituskeeluvööndisse (50 meetrit), kus LKS § 38 lõike 3 järgi on keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine. LKS § 38 lõike 4 punkt 1¹ kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Keskkonnaamet asus seisukohale, et LKS § 38 lõike 4 punkti 1¹ erandi rakendamiseks peavad olema täidetud alljärgnevad tingimused: 1) planeeritav ehitis, millele erand rakendub, peab asuma tiheasustusalal (LKS § 38 lg 1 p 3 kohaselt asub tiheasustusala linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritleval kompaktsel asustusega alal); 2) piirkonnas peab olema varem välja kujunenud ehitusjoon, mis tähendab, et planeeritava ehitise lähiümbruses ja mõlemal pool vahetult külgnevatel kinnistutel asuvad olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised on kõik põhikaardile kantud veekogu piirist sarnasel kaugusel; 3) erandit saab rakendada vaid ehitamisele maismaa suunas ning olemasolevate ehitiste vahele, mis tähendab, et planeeritavast ehitisest mõlemal pool peavad varasemalt olema olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised, ning uut ehitist võib erandi alusel rajada vaid maismaa suunas, mitte lähemale veekogule (veekogu piirile, mida arvestatakse põhikaardile kantud piirist), kui on kõrval asetsevad juba olemasolevad ehitised. Keskkonnaamet palub antud projekteerimistingimuste koostamisel arvestada väljakujunenud ehitusjoonega lähtuvalt eeltoodud kirjeldusest. Sillamäe Linnavalitsus on seisukohal, et LKS § 38 lõike 4 punkti 1¹ erandi rakendamiseks on täidetud kõik ülalnimetatud tingimused. Sillamäe Linnavalitsus arvestab esitatud märkused ning projekteerimistingimustele on lisatud tingimus, et projekteerimistingimuste koostamisel tuleb arvestada väljakujunenud ehitusjoonega.

Sillamäe Linnavalitsus esitas projekteerimistingimuste andmise eelnõu arvamuse avaldamiseks järgmistele juriidilistele isikutele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada: 1) Silpower Aktsiaselts (registrikood: 10266472); 2) Telia Eesti AS (registrikood: 10234957); 3) Aktsiaselts Sillamäe-Veevärk (registrikood: 10339515); 4) Osühing VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood: 10855041); 5) Osühing A.V.R. ELEKTER (registrikood: 10445708).

27. veebruaril 2020. a kooskõlastas Osühingu VKG ELEKTRIVÕRGUD esindaja Andrei Dmitrijev projekteerimistingimuste andmise eelnõu märkusteta. 28. veebruaril 2020. a kooskõlastas Aktsiaseltsi Sillamäe-Veevärk esindaja Aimeli Laasik projekteerimistingimuste andmise eelnõu märkusega, et veetorstiku tuleb ühendada elamu piiril paikneva maakraaniga ja kanalisatsioonitorustiku tuleb ühendada V. Tškalovi tänaval paikneva kanalisatsioonitrassiga. Märkus on arvesse võetud ja lisatud projekteerimistingimustesse. 26. veebruaril 2020. a kooskõlastas Silpower Aktsiaseltsi esindaja Arkadi Kislitsõn projekteerimistingimuste andmise eelnõu märkusega, et projekteerija taotleb tehniliste tingimuste väljastamist soojusvõrkudega liitumiseks. Märkus on arvesse võetud ja lisatud projekteerimistingimustesse. 9. märtsil 2020. a lükkas Telia Eesti AS esindaja Andrei Kudrjašov projekteerimistingimuste andmise eelnõu tagasi selgitusega, et projekteeritaval alal

puuduvad sidetrassid. Osühing A.V.R. ELEKTER pole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste andmise eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega pole taotlenud tähtaja pikendamist, seega eeldatakse, et tema ei soovi projekteerimistingimuste andmise eelnõu kohta arvamust avaldada.

Eeltoodust lähtuvalt on Sillamäe Linnavalitsus kontrollinud projekteerimistingimuste taotluse õigusaktidest tulenevatele nõuetele vastavust ning viinud läbi projekteerimistingimuste andmiseks vajaliku avatud menetluse, mille käigus on muu hulgas kaasatud kinnisasja omaniku, kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanikud ning asutused ja isikud, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega või kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada.

Sillamäe Linnavalitsus ei ole projekteerimistingimuste menetluse käigus tuvastanud EhS § 32 projekteerimistingimuste andmisest keeldumise aluseid ega projekteerimistingimuste kehtivuseks pikema tähtaja sätestamiseks vastavalt EhS § 33 lõikele 1.

Eeltoodust lähtudes ning EhS § 27 lõike 1 punkti 1, § 28, § 33, Sillamäe Linnavolikogu 17. detsembri 2015. a määruse nr 48 „Ehitusseadustikus sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 1 lõike 1 alusel ja kooskõlas Majandus- ja taristuministri 2. juuli 2015. a määruse nr 84 „Projekteerimistingimuste taotluste ja projekteerimistingimuste vorminõuded“ lisaga 3,

linnavalitsus annab k o r r a l d u s e:

1. Anda Sillamäel Jõe tn 8 üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused vastavalt korralduse lisale.
2. Käesoleva korralduse peale võib esitada Sillamäe Linnavalitsusele (Kesk 27, Sillamäe 40231) vaide „Haldusmenetluse seaduses“ sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule (Jõhvi kohtumaja, Kooli 2a, Jõhvi 41532) „Halduskohtumenetluse seadustikus“ sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Tõnis Kalberg
linnapea

Andrei Ionov
linnasekretär

**Sillamäel Jõe tn 8 üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks
PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

- I. Ehitustegevuse liigi täpsustus**
Sillamäel Jõe tn 8 üksikelamu ehitusprojekti koostamine.
- II. Projekteerimistingimuste andja**
Asutus: Sillamäe Linnavalitsus.
Asutuse registrikood: 75003909.
Ametniku nimi: Irina Uljanova.
Ametniku ametinimetus: ehitusjärelevalve insener.
- III. Taotluse andmed**
Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul.
Number: 2011002/01370.
Kuupäev: 25. märts 2020. a.
- IV. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**
Katastritunnus: 73501:010:0090.
Koha-aadress: Jõe tn 8, Sillamäe.
- V. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused**
1. Üldandmed:
- 1.1. Tellija: OÜ MLA Projekt (registrikood: 11348060).
 - 1.2. Projekteeritav ehitis: Sillamäel Jõe tn 8 üksikelamu.
 - 1.3. Projekteerija: vastavat tegevuslitsentsi omav projekteerimisfirma, kes on registreeritud majandustegevuse registris.
 - 1.4. Lähteandmed:
 - 1.4.1. „Ehitusseadustik“;
 - 1.4.2. „Looduskaitseeadus“;
 - 1.4.3. „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“;
 - 1.4.4. „Kaugkütteseadus“;
 - 1.4.5. Majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015. a määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
 - 1.4.6. Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
 - 1.4.7. Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
 - 1.4.8. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018. a määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
 - 1.4.9. Majandus- ja taristuministri 30. aprilli 2015. a määrus nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“;
 - 1.4.10. Sillamäe Linnavolikogu 30. jaanuari 2007. a määrus nr 46 „Sillamäe linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri“;
 - 1.4.11. Sillamäe Linnavolikogu 29. augusti 2006. a määrus nr 32 „Sillamäe linnas kaugküttepiirkonna määramine“;
 - 1.4.12. Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrusega nr 43/102-m „Sillamäe linna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Sillamäe linna üldplaneering;

- 1.4.13. Sillamäe Linnavalitsuse 30. aprillil 1997. a korraldusega nr 111-k „Detailplaneeringute kehtestamine“ kehtestatud Jõe tänava piirkonnas asuv maa-ala (kolm eramut) detailplaneering;
- 1.4.14. Eestis kehtivad normatiivid, EPN, Eesti Standardid.

2. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded

- 2.1. Projekt peab täitma ja arvestada kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud tingimusi ja nõudeid: Jõe tn 8 krundi ehitusõigus realiseerida vastavalt kehtivale Jõe tänava piirkonnas asuv maa-ala (kolm eramut) detailplaneeringule (kehtestatud Sillamäe Linnavalitsuse 30. aprilli 1997.a korraldusega nr 111-k „Detailplaneeringute kehtestamine“).
- 2.2. Hoonestusala – vastavalt detailplaneeringule. On lubatud hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud lahendusest. Projekteerimistingimuste koostamisel arvestada väljakujunenud ehitusjoonega. Hoonestusala suurendamine, keerumine ja/või nihutamine Sõtke jõe poole ja kinnistu Jõe tn 7 poole on keelatud.
- 2.3. Uut ehitist võib projekteerida vaid maismaa suunas, mitte lähemale veekogule (veekogu piirile, mida arvestatakse põhikaardile kantud piirist).
- 2.4. Maakasutuse sihtotstarve – 100% elamumaa (vastavalt detailplaneeringule).
- 2.5. Ehitise kasutamise otstarve: üksikelamu, kood: 11101.
- 2.6. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind – 185 m² (vastavalt detailplaneeringule).
- 2.7. Hoonete suurim lubatud arv krundil – üks ehituloakohustuslik hoone (vastavalt detailplaneeringule). Olemasolevad abihooned tuleb lammutada. Projekteerivad abiruumid (garaaž, sauna, töökoda, kaubahoidla ja teised) võib paikneda ainult projekteeriva elamu mahus.
- 2.8. Hoone suurim lubatud kõrgus (korruselisus) – hoone maksimaalne kõrgus 8,0 meetrit olemasoleva maa pinnast: elamul lubatud 1 korrus ja katusekorrus kaldkatusega või 2 korrust lamekatusega (katuse kalle: 0-10 kraadi). Lisaks lubatud elamul keldrikorrus.
- 2.9. Arhitektuur: kaasaegne ja kvaliteetne. Fassaadide projekteerimisel tuleb vältida 50-60 aastate arhitektuuri stiili. Elamu projekteerimisel soovitavalt arvestada sobivust projekteeritava Sillamäe Vanalinna Kooli uue hoone arhitektuuriga.
- 2.10. Katusekatte materjal: tuldtõkestav, vastavalt ehitusmaterjalide ja -toodete terviseohutuse nõuetele. Mitte kasutada asbesti sisaldavaid materjale.
- 2.11. Üksikelamu fassaadide välisviimistlus: telliskivi, betoon, krohv, kivivooder, puit ja/või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistlusmaterjal. On keelatud: palkmaja või kasutada teisi materjale jälgendavaid plastikkatteid. Lubatud toonid valgest hallini ning teised heledad pastelsed toonid. Välisviimistluse toonid põhimahus heledad, ilmestavaliigendavad elemendid lubatud tumedamat tooni. On keelatud erksad värvitoonid fassaadis (näiteks „ultra“ - värvitoonid).
- 2.12. Siseviimistlus: vajadusel lahendada eraldi projekti osana.
- 2.13. Hoone tulepüsisusaste peab vastama Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nõuetele.
- 2.14. Rajatava ehitise kaugus naaberehitistest arvestada tuleohutuskujadega.
- 2.15. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel ehituskrundile tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus.
- 2.16. Kruntide vahelised piirded rajatakse naabrite vahelisel kokkuleppel. Piirded võib projekteerida kõrgusega kuni 1,2 m. Arhitektuurne lahendus esitada projektis.
- 2.17. Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine lahendada vastavalt detailplaneeringule. Juurdepääsu projekteerimisel arvestada projekteeritava Sillamäe Vanalinna Kooli uue hoone maa-ala lahenduse. Parkimine – omal kinnistul.

3. Insenertehnilised nõuded

- 3.1. Esitada geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 (mitte vanem kui 2 aastat). Geoalus tuleb kooskõlastada kõikide tehnovõrkude valdajatega (Osühing VKG ELEKTRIVÕRGUD, Telia Eesti OÜ, Aktsiaselts Sillamäe-Veevärk, Silpower Aktsiaselts, Osühing A.V.R. ELEKTER).
- 3.2. Krundi insener-tehnilised võrgud: projekteerida vastavalt kehtivatele normidele, jälgida detailplaneeringu ettenähtud servituutisid. Servituudid ja piirangud täpsustada projektiga.
- 3.3. Tehnovõrkudega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused vastavate võrguvaldajatelt, sh vajadusel välisvõrkude ning välisvalgustuspostide üleviimiseks (lisada projekti mahtu).
- 3.4. Projektis näidata olemasolevate ja projekteeritavate tehnovõrkude ja tehnorajalise kaitsevööndite piirid.
- 3.5. Veetorustiku tuleb ühendada elamu piiril paikneva maakraaniga ja kanalisatsioonitorustiku tuleb ühendada V. Tškalovi tänaval paikneva kanalisatsioonitrassiga.
- 3.6. Lahendada sademevee kogumine ja ärajuhtimine taotledes eelnevalt tehnilised tingimused Aktsiaseltsilt Sillamäe-Veevärk. Sademetevesi ei tohi valguda naaberkruntidele.
- 3.7. Asendiplaanil näidata tänava ehitusjoon ja hoonestuse asukohad, ehitise mõõtmed, kaugus lähimate piiride ja ehitisteni, tehnovõrgud, pinnakatted, lahendada väljasõit krundilt, anda parkimise lahendus.
- 3.8. Asendiplaanil näidata põhimõtteline haljastuse lahendus lähtudes detailplaneeringus toodud nõuetest.
- 3.9. Koostada vertikaalplaneerimise joonised M 1:500.
- 3.10. Keskkonnakaitsemeetmed, jäätmekäitlus ja tuleohutusmeetmed: lahendada projekti koosseisus. Esitada jäätmekäitluskava.
- 3.11. Projekti koosseisus esitada hoone energiamärgis.
- 3.12. Projekti koostamisel ei tohi vähendada 50 m laiune ehituskeeluvöönd veekogudel.
- 3.13. Veekatsevööndis (10 m) igasuguste rajatiste projekteerimine on keelatud.
- 3.14. Enne ehitustööde alustamist vormistada kaeveluba. Näha ette tööde käigus rikutavate murupindade taastamine. Tänavakatte taastamisel arvestada Sillamäe Linnavolikogu 20. mai 2004. a määrust nr 22/51-m „Kaevetööde eeskiri“.
- 3.15. Ehitusprojekti tuleohutuse osa koostamisel tuleb arvestada järgmiste õigusaktides ja tehnilistes normides toodud nõuetega: 1) Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; 2) EVS 812-3:2018 „Ehitiste tuleohutus“, Osa 3 „Küttesüsteemid“; EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus, Osa 6 „Tuletõrje veevarustus“; EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus“, Osa 7 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“; 3) ohualasse ehitamisel tuleb ära kirjeldada tehnoloogilised parameetrid, vahendid ja kontrollmehhanismid, mis aitavad õnnetusi ennetada või varases faasis tuvastada.

4. Projekti koosseis ja vormistamine

- 4.1. Projekt esitada mahus, mis on sätestatud Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
- 4.2. Riiklikule ehitisregistrile esitada andmed vastavalt Majandus- ja taristuministri 19. juuni 2015. a määrusele nr 67 „Teatiste, ehitus- ja kasutusloa ja nende taotluste vorminõuded ning teatiste ja taotluste esitamise kord“.
- 4.3. Projekt (ja selle osad) peavad olema koostatud või kontrollitud pädeva vastutava spetsialisti poolt: arhitektuurne osa – vähemalt rakendusarhitekt tase 6; teised projekti osad – vastavalt kutsestandarditele. Kinnitusel on projektijuhi nimi, allkiri ja kuupäev.

- 4.4. Enne ehitusloa taotlemist tuleb esitada linnavalitsuse arenguosakonnale eskiisprojekt heakskiidu saamiseks.
- 4.5. Väljastatud projekteerimistingimused lisada projekti kausta.
- 4.6. Juhul kui hoonestaja projektis ettenähtud krundi ehitusõigus ei vasta detailplaneeringule või projekteerimistingimustele ja/või hoone välisilme ei sobi lähiümbruse hoonestusega (sh projekteeritav Sillamäe Vanalinna Kooli uus hoone), on Sillamäe Linnavalitsusel õigus nõuda projekti mitte kinnitamist ja nõuda ümberprojekteerimist.

5. Kaasamine

- 5.1. Ehitusprojekti koostamisel kaasata naabrikinnistute omanike.

VI. Vormistusnõuded

Kooskõlastatud ja projekteerimistingimustele vastav projekt esitada Sillamäe Linnavalitsusele digitaalselt Ehitisregistri kaudu. Lisaks tuleb esitada projekt ja kõik projektiga seonduv informatsioon digitaalselt ühes eksemplaris CD kettal (dvg. ja pdf. failina) ning kahes eksemplaris paber kandjal. Digitaalsed joonised esitatakse *.dwg (AUTOCAD) formaadis ja täiendavalt kõik ka *.pdf formaadis. Tekstidokumendid (seletuskirjad, spetsifikatsioonid jms) nii töödeldavas vormingus (*.doc või *.docx formaadis või kui osa on eraldiseisev tabel, siis *.xls või *.xlsx formaadis) kui ka *.pdf vormingus. Dokumendid (näiteks kooskõlastused, load jms) tuleb skaneerida ja esitada täiendavalt ka elektroonses vormis.

- VII. Keskkonnamõju hindamise algatamise vajadus puudub:** Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõigetes 1 ja 2 nimetatute hulka. Arvestades KeHJS § 6 lõikes 3 toodud kriteeriumeid, ei ole kavandataval tegevusel ka sisuliselt olulist keskkonnamõju.

- VIII. Projekteerimistingimuste kehtivus:** projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates nende väljastamisest.

Tõnis Kalberg
linnapea

Andrei Ionov
linnasekretär

Üksikelamu asendiskeem (detailplaneeringu üldplaan)

