

**Sillamäel Linna AÜ 1057a garaažihoone ehitamise
PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

- I. Ehitustegevuse liigi täpsustus**
Olemasoleva aiamaja teenindamiseks vajaliku abihoone (garaažihoone) ehitamine.
- II. Projekteerimistingimuste andja**
Asutus: Sillamäe Linnavalitsus.
Asutuse registrikood: 75003909.
Ametniku nimi: Irina Uljanova.
Ametniku ametinimetus: ehitusjärelvalve insener.
- III. Taotluse andmed**
Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel.
Number: 2611002/011479
Kuupäev: 06.02.2026. a.
- IV. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed**
Koha-aadress ja katastritunnus: Linna AÜ 1057a, 85101:004:0004.
- V. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused**
 1. Üldandmed:
 - 1.1. Tellija: Projekteerija Julia Järvis.
 - 1.2. Projekteeritav ehitus: Sillamäel Linna AÜ 1057a kinnistule garaažihoone ehitamine ja selleks vajaliku ehitusprojekti koostamine.
 - 1.3. Projekteerija: vastavat tegevuslitsentsi omav projekteerimisfirma, kes on registreeritud MTRis.
 - 1.4. Lähteandmed:
 - 1.4.1. „Ehitusseadustik“;
 - 1.4.2. Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
 - 1.4.3. Sillamäe Linnavolikogu 26. septembri 2002. a määrusega nr 43/102-m „Sillamäe linna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Sillamäe linna üldplaneering;
 - 1.4.4. Siseministri 30. märtsi 2017. a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
 - 1.4.5. Siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
 - 1.4.6. Eestis kehtivad normatiivid, EPN, Eesti Standardid.
 2. Projekti eesmärk:
Linna AÜ 1057a kinnistule garaažihoone ehitusprojekti koostamine.
 3. Ehituslikud, arhitektuursed ja insenertehnilised nõuded:
 - 3.1. Ehitise kasutamise otstarve: elamu, kooli vms abihoone, kood: 12744.
 - 3.2. Maakasutuse sihtotstarve – 100% elamumaa.

- 3.3. Lubatud maakasutuse juhtotstarbed - väikeelamu ja aianduse maa-ala on üksikelamu, suvila või aiamaa ehitamiseks ja põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamiseks ette nähtud maa-ala. Alale võib kavandada elupiirkonda ja **aiandusmaa esmaseks teenindamiseks vajalikke ärihooneid**. Hoonete kasutamine müügiks mõeldud toodete tootmiseks töökodadena on keelatud.
- 3.4. Ehitise peab sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda: lubatud hoonetüübid krundil – üksikelamu, aiamaa ning aiamaa või üksikelamu teenindamiseks vajaliku abihoone; maksimaalne täisehitusprotsent – 25%; hoonete lubatud maksimaalne korruselisus - 2; kruntide haljastuse osakaal minimaalselt - 40%.
- 3.5. Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1 (põhihoone) + 1 (abihoone).
- 3.6. Arhitektuur: projekteeritav hoone peab järgima piirkonna hoonestuslaadi ja moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega.
- 3.7. Katusekatte materjal: tuldtõkestav, vastavalt ehitusmaterjalide ja -toodete terviseohutuse nõuetele. Mitte kasutada asbesti sisaldavaid materjale.
- 3.8. Välisviimistlus: kasutada materjale, mis on kooskõlas naaberkatastriüksustel paiknevate hoonete välisviimistlusega. Projekti koosseisus esitada värvilahendus.
- 3.9. Siseviimistlus: vajadusel lahendada eraldi projekti osana.
- 3.10. 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. Projekteeritud hoone ja naaberhoonete vaheline kaugus peab olema vähemalt 8 m.
- 3.11. Kruntide vahelised piirded rajatakse naabrite vahelisel kokkuleppel ning eraldi ehitusprojekti alusel. Piirde ehitamiseks tuleb esitada ehitisregistrisse ehitusteatis ja ehitusprojekt.
- 3.12. Krundi insener-tehnilised võrgud: projekteerida vastavalt kehtivatele normidele, jälgida kaitsekujasid.
- 3.13. Veevarustus – lahendada lokaalselt projekteerimise käigus. Kui kinnistul planeeritakse puurkaev, siis tuleb esitada ehitisregistrisse ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt.
- 3.14. Reovete eemaldamine – kanalisatsioon lahendada lokaalse kogumismahutiga. Kogumismahuti ei tohi asuda puurkaevu hooldusalal (10 m). Erisõidukitel peab olema juurdepääs kogumismahutile selle puhastamiseks. Kanaliseerimise kirjeldused esitada seletuskirjas ja asukoht näidata asendiplaanil. Kogumismahuti paigaldamiseks tuleb esitada ehitisregistrisse ehitusteatis.
- 3.15. Lahendada sademevee kogumine ja ärajuhtimine. Sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele.
- 3.16. Elektrivarustus – vastavalt elektri tehnilistele tingimustele.
- 3.17. Ventilatsioon – lahendada projekteerimise käigus (vajadusel).
- 3.18. Heakorrastusnõuded kirjeldada projekti seletuskirjas.
- 3.19. Haljastus: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus näidata asendiplaanil. Kõvakattega pind ei tohi protsentuaalselt ületada haljastatavat pinda, kruntide haljastuse osakaal minimaalselt 40%.
- 3.20. Teed ja juurdepääsud: kõvakate, teekatteivid, teekatteplaadid, murukivi või puistkate.
- 3.21. Asendiplaan: näidata tänava ehitusjoon ja hoonestuse asukohad, ehitiste mõõtmed, kaugus lähimate piiride ja ehitisteni, tehnovõrgud, pinnakatted, lahendada väljasõit krundilt.
- 3.22. Parkimine: lahendada omal krundil.
- 3.23. Esitada linnavalitsuse arenguosakonnale eskiisprojekt heakskiidu saamiseks.
- 3.24. Ehitusprojektile peab olema lisatud jäätmekäitluskava.

- 3.25. 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“; 2) Siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; 3) Eestis kehtivad normatiivid: EVS 812-3:2018 „Ehitiste tuleohutus“, Osa 3 „Küttesüsteemid“; 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. Suurõnnetuse ohuga seotud ehitusprojekti koostamisel lähtuda „Kemikaaliseaduse“ §-st 32.
- 3.26. Kavandatava hoone kaugus naaberehitistest arvestada tuleohutuskujadega.
- 3.27. Hooned peab olema projekteeritud ja ehitatud krundil nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks.
- 3.28. Uue hoonete ehitamisel ei tohi naaberkinnistute omanikku õigusi ja huve, seetõttu tuleb uue garaažihoone asukoht kooskõlastada naaberkinnistute omanikega.

4. Tehnilise projekti koosseis:

- 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. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest ja seadusandlikest aktidest.
- 4.4. Ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt.

5. Kaasamine

Ehitusprojekti koostamisel kaasata naaberkinnistute 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. Projekteerimistingimuste kehtivus: projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates nende väljastamisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kalberg
linnapea

/allkirjastatud digitaalselt/

Andrei Ionov
linnasekretär

Asukohaskeem

