

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehituse liigi täpsustus

Keemu küla Laine kinnistule abihoone (saun-külalistemaja) püstitamiseks.

Projekteerimistingimuste andja

Lääneranna Vallavalitsus, registrikood 77000298, aadress: Jaama 1 Lihula 90302, Pärnu maakond, telefon 4724630, e-post: vallavalitsus@laaneranna.ee

Taotluse andmed

Projekteerimistingimuste taotlus ehitisregistris nr 201102/06058

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

Asukoht: Pärnu maakond, Lääneranna vald, Keemu küla, Laine maaüksus, katastritunnus 41101:001:0269, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindalaga 14,58 ha, sh 5,06 ha on looduslik rohuma, 8,89 ha on muu maa ja 0,63 ha on õuema.

Matsalu rahvuspargis asuv Laine kinnistu külgneb lääne poolt Matsalu lahega. Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardi andmetel ulatub kinnistule kitsenduseks alates mere ääresest piirist 10 m kallasrada, 20 m veekaitsevöönd, 100 m ranna või kalda ehituskeeluvöönd ja 200 m ranna või kalda piiranguvöönd. Laine kinnistu paikneb Saastna sihtkaitsevööndis ning piiranguvööndis. Kinnistul asuvad III kategooria looduskaitsealused liigid: punajalg-tilder, liivatüll ja hänilane.

Täna kehtiva Lihula Vallavolikogu 25.09.2003 määrusega nr 22 kehtestatud Lihula valla üldplaneeringu kohaselt on Matsalu rahvuspargis (kuni 2004 aastani Matsalu looduskaitseala) uute hoonet püstitamine lubatud asustatud või hoonestatud aladel, vanades talukohtades ning tee ja metsaservades.

Matsalu rahvuspargi kaitse – eeskirja kohaselt ei tohi kaitseala valitseja Keskkonnaameti nõusolekuta: muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja pindala; kinnitada maakorralsuskava; väljastada metsaomanikule metsamajandamiskava; kehtestada detail- ja üldplaneeringut; anda projekteerimistingimusi.

Laine kinnistul kehtib Matsalu küla Laine kinnistu detailplaneering, mis on kehtestatud Lihula Vallavalitsuse 13.04.2006 korraldusega nr 135.

Nimetatud detailplaneeringuga on Laine 14,6 ha suurusele katastriüksusele antud ehitusõigus: ühele elamule (1,5 korruselise st 1+ katusekorrus, maksimaalne katuseharja kõrgus 8,5 m) ja 13 abihoonele (1 korruselised, maksimaalne katuseharja kõrgus proportsionaalselt madalam); lubatud: hoonete alune pind kuni 2000 m²; tulepüsivus TP3; piirkonnale traditsiooniline katusekalle 45⁰; kasutada looduslähedasi materjale.

Ehitisregistri andmetel asuvad Laine katastriüksusel: 2 korruselise elamu ehitusaluse pinnaga 151 m² 1929 aastast, 1 korruselise ait ehitusaluse pinnaga 60 m², 1 korruselise abihoone ehitusaluse pinnaga 250 m², 1 korruselise kuur ehitusaluse pinnaga 69 m² ja 1 korruselise lautkelder ehitusaluse pinnaga 91 m².

Laine kinnistule on juurdepääs Meelva – Matsalu riigi maanteelt avalikult kasutatava Keemu ringtee kaudu.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Projekteeritava ehitise kasutamise otstarve: 12744 abihoone
2. Suurim lubatud hoonete arv maa-alal: projekteerimistingimuste alusel on lubatud püstitada üks abihoone.
3. Projekteeritava ehitise asukoht: Laine maaüksus, katastritunnus 41101:001:0269
Paigutada kavandatav abihoone kinnistu kirdenurka Paadi maaüksuse ja olemasoleva juurdepääsutee Keemu ringtee lähedale vastavalt lisatud asendiskeemile (Lisa 1).
4. Abihoone hoone ehitusalune pind: kuni 150 m².
5. Abihoone kõrgus: kuni 8 m planeeritud maapinnast.
6. Arhitektuursed tingimused: Hoone projekteerida miljöösse sobiva arhitektuurse lahendusega arvestada Matsalu rahvuspargi ehitustavasid, kasutades piirkonnas levinud hoonestuslaadi ja tavapäraseid ehitusmaterjale, mitte kasutada imiteerivaid materjale näiteks kiviimitatsiooniga katuseplekk või puidu imitatsiooniga plastik vms. Välisviimistluse värvilahendus valida võimalikult rahulikes looduslähedastes toonides.
 - 6.1 Korruste arv: 1 korrus;
 - 6.2 Harjajoon: viilkatuse hari võiks olla risti Keemu ringteega;
 - 6.3 Katusekalle: vastavalt detailplaneeringule 45⁰;
 - 6.4 Tulepüsvusaste: vastavalt detailplaneeringule TP3;
 - 6.5 Piirdeaed: kinnistu võib piirata (ka osaliselt õueala) keskkonda sobiva kuni 1,5 m kõrguse vähemalt 25% läbinähtava piirdeaia (puit) või vabakujulise hekiga (kadakad, kõrgus ei ole piiratud).
7. Maa-alal asuvate hoonete teenindamiseks vajalike rajatiste võimalikud lahendused:
 - 7.1 Veevarustus: vastavalt projekteerija ettepanekule;
 - 7.2 Kanalisatsioon: vastavalt projekteerija ettepanekule;
 - 7.3 Elekter: vastavalt tehnilistele tingimustele ja projekteerija ettepanekule;
8. Ehitusuuringute vajadus:
 - 8.1 projekti koostamisel võtta aluseks aktuaalne geodeetiline alusplaan. Kõik projektiga kavandatu (sh sadeveearavool ja tulekustutusvee võimalus) peab jääma mõõdistatud alusele. Sademevete ärajuhtimine hoonest eelmale peab olema lahendatud vertikaalplaneerimisega nii, et ei kahjustata naaberkinnistuid. Teiste uuringute vajadus selgub projekti koostamise käigus;
 - 8.2 arvestada Matsalu rahvuspargi kaitse-eeskirjaga ja Lihula valla üldplaneering, mille kohaselt asub Laine kinnistu Keemu ringtee ääres üksikelamutega hoonestatud ahelküläs;
 - 8.3 lähtuda Keskkonnaameti 09.06.2020 kirjas nr 7-9/20/9472-2 antud kooskõlastuse tingimustest: arvestades Matsalu rahvuspargi kultuuripärandi kaitse-eesmärki tuleb abihoone projekteerida ühemahulisena ja lihtsa riskülikukujulise põhiplaani, elumajast väiksemana; kuni kahe korrusega (esimene korrus + katusekorrus); kahepoolse viilkatusega kaldega 35-50 kraadi; välisviimistluses kasutada naturaalseid värvitoone ja materjale (puit, kivi jms). Katusele valida hallikad - pruunikad toonid, seintel vältida liiga erksaid värvilahendusi. Valida kujundusvõtted, millega kinnistul olevad hooned edaspidiste viimistlustöödega terviklikuks kompleksiks

ühtlustada. Abihoone paigutada olemasolevale hoonestusjoonele, Keemu ringteest vähemalt 20 m kaugusele.

9. Haljastus, heakord ja liikluskorralduse põhimõtted:

9.1 projekti koostamisel arvestada olemasoleva miljööga sh looduskaitsete kitsendustega;

9.2 projektis näidata kinnistule tagatud juurdepääs ja autode parkimine oma kinnistul;

9.3 asendiplaanil näidata ehituskeelualad, kitsendused, kaitsevööndid jms. Projekteeritav hoone siduda vertikaalselt ja horisontaalselt ning määrata tehnovõrkude asukohad.

10. Erinõuded:

10.1 Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus-ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ Insener-tehnilised nõuded lahendada ehitusprojektiga vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele (EPN) ja Eesti Vabariigi Standarditele (EVS).

10.2 Ehitusprojekt peab olema koostatud ehitusseadustiku nõuetele vastava pädeva spetsialisti /ettevõtte poolt;

10.3 Projekteerimisel lähtuda ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ning siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning muudest kohastest normidest ja õigusaktidest ning heast tavast;

10.4 Ehitusloa taotlemisel esitatava vähemalt eelprojekti staadiumis ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:

10.4.1 asukohaskeem

10.4.2 asendiplaan koos tehnovõrkudega

10.4.3 arhitektuur- ehituslik lahendus

10.4.4 konstruktiivne osa

10.4.5 veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus

10.4.6 elektripaigaldis

10.4.7 tuleohutus

10.4.8 keskkonnakaitse ja Matsalu rahvusparki kultuuripärandi kaitse tingimused

10.4.9 muud ehituse eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid

10.4.10 koostada ehitusprojekti staadiumist lähtuv hoone hooldusjuhend.

10.4.11 Projektis näidata jäätmete käitlemine ja äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele.

11. Projekti heakskiitmine enne ehitusloa menetlust:

11.1 projekt kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega, kes on väljastanud tehnilised tingimused.

11.2 Asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse mõistes realservituuti nõudvate tegevuste kavandamise korral tuleb enne ehitusloa taotlemist sõlmida servituudi lepingud (liiniservituut vm) ja lisada need ehitusloa taotlusele.

11.4 Ehitusloa saamiseks esitada projekt koos ehitusloa taotlusega ehitisregistri kaudu www.ehr.ee

11.5 Vallavalitsusel on õigus saata projekt Ehitisregistri kaudu kooskõlastamiseks Päästeametisse ja vajadusel Keskkonnaametisse ning määrata sõltuvalt projekti lahendusest täiendavaid kooskõlastusi (sh puudutatud naaberkinnistute omanikega).

12. Üldosa:

12.1 Ehitusloata ei ole lubatud ehitamist alustada;

12.2 Tagada kinnistule juurdesõidutee korrashoid.

12.3 Projekteerimistingimused kehtivad viis (5) aastat.