

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: ehitise püstitamine

Projekteerimistingimuste andja:

Asutus	JÄRVA VALLAVALITSUS
Asutuse registrikood	77000335
Ametniku nimi	Kalev Pagarand
Ametniku ametinimetuse	Ehituse peaspetsialist

Taotluse andmed:

Liik	Projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse korral
Number	2511002/12195
Kuupäev	06.06.2025

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

Koha-aadress:	Järva maakond, Järva vald, Käravete alevik, Pargivahe
Katastritunnus:	25501:001:0875
Maa sihtkasutusotstarve:	Üldkasutatav maa 100%
Katastriüksuse pindala:	2132.0m ²
Olemasolevad ehitised:	Hoonestamata

Katastriüksuse kitsendused: Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala
Transpordiamet, Jägala-Käravete tee (Väline ID: 13)

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Projekteerimistingimused on antud elamu ehitusprojekti koostamiseks Käravete alevikus Pargivahe kinnistule.

1. **Üldnõuded ehitusprojektile**
 - 1.1. Ehitusprojekt koostada kooskõlas Eestis kehtivate projekteerimisnormidega ning majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, müranormide ja hea projekteerimistavaga.
 - 1.2. Kinnistu ja planeeritava ehitise asukoht on Käravete alevikus, kus tuleb arvestada Ambla valla üldplaneeringut ja Järva Vallavolikogu poolt vastu võetud Järva valla üldplaneeringus määratud tingimusi.
 - 1.3. Asendiplaanile lisada elamu olulised tehnilised andmed ning kinnistu tehnilised näitajad, kajastada ehitiste asukohad ja kaugused kinnistu piirist. Asendiplaanil kajastada juurdepääsutee, liikluse, parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus.
2. **Lähteandmed ehitise projekteerimiseks**

- 2.1. Kasutamise otstarve: elamu
- 2.2. Maaüksuse suurim lubatud täisehitusprotsent 30%. Asukoht vastavalt taotluses esitatud asendiskeemile. Hoone kaugus naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest ja rajatistest peab olema kooskõlas tuleohutusnõuetega, sh teatisekohustuslikud ja vaba ehitustegevuse alla kuuluvad ehitised.



Taotlusega esitatud asendiskeem

- 2.3. Kõrgus ja korruselisus: elamu maksimaalne kõrgus ümbritsevast maapinnast kuni 8 m, korruselisus kuni kaks.
- 2.4. Hoone arhitektuurne lahendus peab olema kõrge kvaliteediga, visuaalselt nauditav ning sobima piirkonna miljöoga. Vaade kohalikult teelt peab olema esinduslik.
- 2.5. Kui kavandatakse õhksoojuspumba seadmeid, tuleb väliagregaat paigaldada Jägala-Käravete teelt ja Pedossoni teelt mittevaaeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, katusele või soklile varjatud kujul (kaetud puidust restiga, sokliga/seinapinnaga sama värvitooni). Õhksoojuspumba seadmed kavandada selliselt, et nende kasutamisest tekkiv müra ei ulatuks naaberkinnistule.
- 2.6. Pargivahe kinnistu jääb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teeninduspiirkonda. Projektis lahendada tsentraalne veevarustus ning reovee kogumine. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise tingimused väljastab Paide Vesi AS.
- 2.7. Maaüksuse tänavapoolsel küljel on piirde suurim lubatud kõrgus 1,5 m tee tasapinnast, piire peab olema avaustega (osaliselt läbipaistev) ning sobituma teiste ümbruskonnas levinud piiretega. Piirete ja väravate lahendus esitada elamu projekti mahus.
- 2.8. Prügikonteinerite asukoht kanda ehitusprojekti asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitavalt juurdepääsutee lähedusse vastavale kõvakattega alusele.

3. Transpordiameti nõuded

- 3.1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
- 3.2. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse kavandatavate rajatiste (piire, parkla, tehnovõrk vms)

kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.

- 3.3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Nõustume eelnõu kohase hoone paigutusega väljapoole teekaitsevööndit.
- 3.4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- 3.5. Juurdepääs kavandada riigitee km 52,70 olemasoleva ristumiskoha kaudu (Pedossoni tee nr 1340014).
- 3.6. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
- 3.7. Parkimine lahendada kinnistusesiselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha.
- 3.8. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
- 3.9. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja - rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
- 3.10. Puurkaevu rajamisel arvestada, et Transpordiamet ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmutõrjet). Teekaitsevööndis ei ole kaevule võimalik moodustada sanitaarkaitseala juhul, kui soovitakse veetarvet suurendada üle 10 m³. Puurkaevu võime kaalutlusel lubada rajada teemaa servast minimaalselt 10 m kaugusele (kaevu hooldusala, veeseadus § 154 lg 1 p 4).
- 3.11. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (veeseadus § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb välistada ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Me ei ole nõus lahendusega, millega võib tulenevalt jäätmeseaduse § 128 lg 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.
- 3.12. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Vastavalt EhS § 72 lg 1 p 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.
- 3.13. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa- ja Ruumiameti väljavõtet (ortofoto).

3.14. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

4. **Kooskõlastused**

- 4.1. Vajadusel kooskõlastada projekt tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega.
- 4.2. Päästeameti Lääne päästkeskusega kooskõlastatakse projekt pärast ehitusloa menetluse alustamist.

5. **Ehitusloa taotlemine**

Ehitusloa saamiseks esitada ehitusprojekt läbi ehitisregistri (www.ehr.ee) Järva Vallavalitsusele läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks koos ehitusloa taotlusega ja riigilõivu tasumist tõendava dokumendiga.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

Projekteerimistingimused koostas Kalev Pagarand, ehituse peaspetsialist (tel 58610702, kalev.pagarand@jarvavald.ee).

(allkirjastatud digitaalselt)

Karin Tenisson-Alev
Vallasekretär