



HARKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Tabasalu

16. aprill

Projekteerimistingimuste andmine

üksikelamuks ehitusprojekti koostamiseks

26.03.2024 esitati läbi ehitisregistri Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus elamumaa 100% sihtotstarbega, 676m² suurusega katastriüksusele aiama ja laiendamiseks üksikelamuks ehitusprojekti koostamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse aiama ja laiendada üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul aiama ja ehitisealune pind 78,5m², maht 194,0m³) ja kasvuhoone ehitisealune pind 20,0m²). Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse põhjal on kinnistul aiama ja abihoone. Abihoone ei ole ehitisregistrisse kantud.

03.06.2013 anti Harku Vallavalitsuse korraldusega projekteerimistingimused aiama ja laiendamiseks. Projekteerimistingimused kehtisid kuni 3. juunini 2015.a.

Ehitusseadustiku (EhS) § 26 lõike 4 punkti 1 kohaselt määratakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul ka hoone või olulise rajatise kasutamise otstarve.

EhS § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. EhS § 26 lõige 2 sätestab, et pädev asutus annab projekteerimistingimused hoone või olulise rajatise püstitamiseks või rajamiseks või laiendamiseks üle 33 % selle esialgu kavandatud mahust.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust, olulise huviga rajatise püstitamiseks ja olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Kuna ehitustegevust kavandatakse, siis PlanS-st tulenevat detailplaneeringu koostamise kohustust ei esine.

PlanS § 125 lõige 2 sätestab, et lisaks PlanS § 125 lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Harku valla üldplaneeringu¹ punkti 2.18.4 kohaselt on tiheasustusaladel kõikide arendustegevuste puhul kohustuslik detailplaneeringu koostamine.

Kinnistu jääb üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalale. Samas ei ole kavandatav ehitustegevus käsitatav arendustegevusena üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.18 tähenduses. Seega ei tulene ka Harku valla üldplaneeringust taotletava läbiviimiseks detailplaneeringu koostamise kohustust ning projekteerimistingimuste andmine on võimalik.

EhS § 33 lg 1 kohaselt kehtivad projekteerimistingimused viis aastat. Põhjendatud juhul võib pädev asutus projekteerimistingimuste kehtivuseks sätestada teistsuguse tähtaja või muuta projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaega.

Harku Vallavalitsus peab põhjendatuks projekteerimistingimuste kehtivuse tähtajaks kolme aasta määramist, kuna kolme aastat võib pidada piisavaks ajaks soovi korral ehitusprojekti koostamiseks ja ehitusloa taotlemiseks. Juhul kui isik nimetatud aja jooksul ehitusluba ei taotle, ei piira miski tema poolt uute projekteerimistingimuste taotlemist sellele järgneval ajal, aga arvestades siis kehtivate üldiste kasutus- ja ehitustingimustega².

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 2, lõigete 3 ja 4, § 28, § 33 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõigete 1 ja 2, Harku valla üldplaneeringu, 31.05.2018 Harku Vallavolikogu otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöövärtuslikke alasid ja värtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2 ja Harku Vallavolikogu 25. mai 2017 määruse nr 21 "Harku valla ehitusmäärus" § 9 punkti 2 alusel:

1. Anda projekteerimistingimused **aiamaja laiendamiseks üksikelamuks** ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald, _____ vastavalt lisale 1.
2. Projekteerimistingimused kehtivad 16. aprillini 2027 (kaasa arvatud).
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates, esitades vaide Harku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Katrin Krause
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Maarja Lehemets-Tihhanov
vallasekretär

1. Kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega

2. PlanS § 75 lg 1 p 18 kohaselt lahendatakse üldplaneeringuga planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine.

Lisa 1. Projekteerimistingimused aiamaja laiendamiseks üksikelamuks ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald,

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

1. Ruumilise planeerimise ja teede korrashoiu tagamiseks ehitisi (va piirdeaed) mitte püstitada/laiendada poolsele kinnistu piirile lähemale kui 5 meetrit.
2. Projekteerimisel lähtuda siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja Eesti standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Katastriüksuse piirile lähemale kui 4 meetrit võib hooneid projekteerida kokkuleppel naaberkinnisasja omanikega. Naaberkinnisasja omanikud peavad olema teadlikud nende katastriüksusele seatavast tuleohutuskujast tulenevast kitsendustest. Tule levimise takistamine naaberehitistele tuleb tagada ehituslike või muude abinõudega.
3. Projekteeritavad hooned peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega. Abihoone(d) ja nende välisviimistlus peavad sobima projekteeritava üksikelamuga. Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud. Frees-, lamellpalgist ja rõhtprussidest ehitised on lubatud ilma nurgakonsoolideta ja lühinurk tapp ühendustega, mis kaetakse vertikaalsete piirdeliistudega. Ehitiste arhitektuurses lahenduses välistada historitsistlikud elemendid ja vahvärk dekoratiiv-konstruktsioonid.
4. Hoone kasutamise otstarve katastriüksusel: üksikelamu (kood¹ 11101).
5. Lubatud hoonete arv katastriüksusel: üks üksikelamu + üks abihoone.
6. Lubatud suurim ehitisealune pind katastriüksusel: 135m² (täisehituse protsent vastavalt kehtivale üldplaneeringule maksimaalselt 20% krundi pinnast).
7. Lubatud suurim korruselisus: üksikelamul kaks maapealset korrust, abihoonel üks maapealne korrus.
8. Katuse kalle: ühekorruselisel üksikelamul 0-30° kahekorruselisel üksikelamul 28-45° (katuse tüübi valikul lähtuda naaberkatastriüksustele projekteeritud ja ehitatud hoonete katuste tüüpidest).
9. Ehitiste lubatud suurim kõrgus: üksikelamu harja kõrgus maapinnast 7,5m ja abihoone harja kõrgus maapinnast 5 m.
10. Katusekatte materjal: katusekaldele vastav ja arhitektuurselt sobiv.
11. Välisviimistlus: kasutada materjale, mis on kooskõlas naaberkatastriüksustel paiknevate hoonete välisviimistlusega (näiteks kõik looduslikud materjalid või nende kooslus – puit, kivi, krohv). Välisviimistluses ei ole lubatud looduslike materjale imiteerivate kunstmaterjalide (näiteks: plastik välisvoodrilaud) jmt plast- ning metallfassaadi-kattesüsteemide kasutamine.
12. Piirdeaed: projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas, suurim lubatud kõrgus maapinnast 1,5 m. Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku) ja puitlippaeda, mille elementide tihedus on suurem kui 75%.
13. Liikluskorraldus ja juurdepääs: lahendada vastavalt projekteerimismõnede. Teede planeerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
14. Parkimine: lahendada omal katastriüksusel vähemalt 3 parkimiskohta (kaasa arvatud parkimiskoht hoones). Parkimise planeerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

¹ Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

Keskkonnaalased ja tehnovarustuse nõuded:

1. Veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademe- ja liigvesi): veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt vee-ettevõtja või võrguvaldaja tehnilistele tingimustele, mis lisada projekti koosseisu.
Välise tuletõrje veevarustuse tagamisel ehitistele lähtuda „Tuleohutuse seadus“ § 23 ja 24 nõuetest ja Eesti standardist EVS 812-6:2012 “Tuletõrje veevarustus”.
2. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada katastriüksuse piires. Näha ette hoone katustelt sademevee kokku kogumine kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamise võimalusega.
3. Heakord ja jäätmed: lahendada olmejäätmekonteineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus.
4. Haljastus: säilitada olemasolev kõrghaljastus. Juhul kui tekib vajadus puu(de) raiumiseks, tuleb esitada Harku Vallavalitsusele puu(de) raieloa taotlus. Raieloa saamiseks esitatakse vallavalitsusele taotlus Harku valla kodulehel oleva taotluste esitamise ja menetlemise keskkonna kaudu www.harku.ee/iseteenindus.

Nõuded projektide koostamiseks:

1. Asendiplaan esitada M 1:500 koos maapealsete ja maa-aluste tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega ajakohasel topo-geodeetilisel alusplaanil.
2. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN). Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 1. juulist 2015 jõustunud ehitusseadustikus.
3. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 “Nõuded ehitusprojektile”, majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 “Eluruumile esitatavad nõuded”, Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”, ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”.
4. Ehitusprojekti (eelprojekti) koosseisu lisada piirdeaia fragmendi ja väravate joonised.

Nõuded projektide esitamisele:

1. Enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada hoone(te) eskiisprojekt(id) mõõtkavas M 1:50 või 1:100 Harku Vallavalitsuse arhitektiga.
2. Ehitusloa saamiseks esitada ehitusloa taotlus ja/või ehitusteatis koos nõuetekohase projektiga elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Teavet ehitisregistri kasutamise kohta leiab ehitisregistri kodulehelt www.ehr.ee. Samast on leitavad ka klienditoe kontaktid. Kuna ehitusseadustikust tulenevalt võib erandjuhul, kui ehitisregistri kaudu esitamine ei ole võimalik, dokumendid esitada ka muul viisil, tuleb erandjuhtude puhul esitada kogu dokumentatsioon paberkandjal ning lisada põhjendus miks ehitisregistrile esitamine konkreetsel juhul ei ole võimalik.
3. Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.