



HARKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Tabasalu

15. mai 2012 nr 417

Projekteerimistingimuste määramine Viti külas Sinitihase tee 2 aiamaja püstitamiseks

04. aprillil 2012 esitas **Andres Vink** projekteerimistingimuste taotluse Viti külas Sinitihase tee 2, katastritunnusega 19809:040:0070, elamumaa sihtotstarbega, 1396 m² suurusega kinnistule aiamaja projekteerimiseks.

Taotluse kohaselt soovitakse püstitada uus aiamaja olemasolevale vundamendile, ehitusaluse pinnaga ca 156 m².

Ehitisregistri andmete põhjal asub kinnistul aiamaja (registrikood 116068392, ehitusalune pind 24 m²). Tegelikult on kinnistul olemasolev vundament suurusega ca 12 m x 13 m ja kaks väikest majandusabihoonet.

Ehitusseaduse § 19 lõike 1 punkti 2 kohaselt on ehitise püstitamiseks ja laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused.

Hoonestatav kinnistu jääb olemasolevale kompaktse asustusega territooriumile.

Planeerimisseaduse § 3 lõikes 2 on sätestatud, mil juhtudel on külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritlevatel kompaktse asustusega territooriumi osadel toimuv alustustegevusel kohustuslik detailplaneeringu koostamine.

PlanS § 3 lõike 2 punkti 1 kohaselt toob nimetatud kohustuse kaasa uue hoone, sealhulgas aiamaja püstitamine.

Kavandatav ehitustegevus ei ole käsitatav uue hoone püstitamisena, kuna hoonestusallas, kus paikneb olemasolev vundament, on paiknenud ka aiamaja.

Seega ei tulene PlanS § 3 lõikest 2 taotletava läbiviimiseks detailplaneeringu koostamise kohustust.

Kitsendused:

Kinnistu asub riigimaantee, Kiia-Vääna-Viti maantee (11410) mõjuvööndis (alus: teeseadus § 19 lg 2, maanteede projekteerimisnormid).

Ehitusseaduse § 19 lõige 1 punkt 2 ja lõige 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, Harku Vallavolikogu 30.08.2007 määruse nr 14 "Harku valla ehitusmäärus" § 24 lõike 1 ja kehtiva Harku valla üldplaneeringu alusel:

1. Määrata projekteerimistingimused Viti külas Sinitihase tee 2 asuvale kinnistule aiamaja püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks.

Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded:

1. Ehitusõigus:

Hoonestus rajada Sinitihase tee poolsest kinnistu piirist mitte lähemale kui 7 m.

Krundi planeerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoober 2005 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” ja teede ning parkimise planeerimisel Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad”.

Kinnistu piirile lähemale kui tuleohutusnõuetega on lubatud võib hooned projekteerida naaberkiinnistu(te) omanike omavahelisel kirjalikul kokkuleppel või tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud, et naaberkiinnistu(te) omanik(ud) on teadlikud nende kinnistule seatavast tuleohutuskujast tulenevast kitsendusest.

Hoone(te) kaugus(ed) kinnistu piiridest siduda mõõtketiga.

2. Projekteeritav(ad) hoone(d) peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimis põhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naaberkruntide olemasoleva hoonestusega. Majandusabihoone(d) ja nende viimistlus peavad sobima aiamajaga.

Ümar- ja freespalgist hoonete ja hoone osade rajamine ei ole lubatud.

3. Lubatud hoonete arv krundil: üks aiamaja + üks majandusabihoone.

4. Krundi lubatav täisehituse %: 16%.

5. Korruste maksimaalne arv: aiamajal üks maapealne korrus + katusekorrus, majandusabihoone(te)l üks maapealne korrus.

6. Katuse kalle: 28-45°.

7. Hoone maksimaalne kõrgus: aiamajal maksimaalne harja kõrgus maapinnast 7,5 m ja majandusabihoone maksimaalne harja kõrgus maapinnast 5 m.

8. Katusekatte materjal: katusekaldele vastav ja arhitektuurselt sobiv.

9. Välisviimistlus: kasutada materjale, mis oleksid kooskõlas ümbruskonna hoonete välisviimistlustega (näiteks kõik looduslikud materjalid või nende kooslus – puit, kivi, krohv).

10. Piirded: peavad olema naaberkruntide piirete lahendusega kooskõlas, maksimaalne kõrgus 1,5 m. Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, tihedat planku).

11. Liikluskorraldus: pääs krundile lahendada vastavalt projekteerimisnormidele.

12. Parkimine: lahendada omal kinnistul 2 kuni 3 parkimiskohta, k.a. parkimiskoht garaažis.

13. Vastavalt ehitusseaduse § 29 lõige 1 kohaselt peab enne ehitamise alustamist olema ehitusluba.

Keskkonnavalused tingimused:

1. Veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademe- ja liigvesi): veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mis on kooskõlastatud piirkonna vee-ettevõtjaga ja lisatud projekti koosseisu.

Kui veevarustus saadakse puurkaevust, esitada projekti vahel puurkaevu passi koopia.

Juhul kui käsitletava krundi lähemas ümbruses (kuni 50 m) paikneb olemasolev puurkaev, näidata ära puurkaevu sanitaarkaitseala.

Uue puurkaevu rajamine ei ole lubatud, kui see ei ole vastavuses kehtiva üld- või detailplaneeringuga.

2. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada omal krundil.

3. Jäätmekäitlus: lahendada olmejäätmekonteineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus. Lammutus- ja rekonstrueerimisprojekti selgitada lammutus- ja ehitusjäätmekäitlust.

4. Haljastus: säilitada olemasolev kõrghaljastus. Juhul kui soovitakse kinnistu piires puude raiet, siis vastavalt Harku Vallavolikogu 28. oktoobri 2010 määrusele nr 15 „Puu raieloa andmise tingimused ja kord“ tuleb esitada vabas vormis taotlus raieloa taotlemiseks, mis kooskõlastada Harku Vallavalitsuses.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

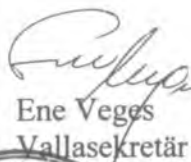
1. Ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseaduse § 47 nimetatud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt, kes on ettevõtja äriseadustiku tähenduses ja omab majandustegevuse registri registreeringut. Ehitusprojekt peab vastama Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67 "Nõuded ehitusprojektile".
2. Ehitusprojekti (eelprojekti) ja eskiisprojekti koosseis on välja toodud Lisas 1.
3. Ehitusprojekti (eelprojekti) koosseisu lisada:
 - fotod olemasoleva olukorra kohta ning analüüsida seletuskirjas hoone arhitektuurset sobivust kontaktvööndi.
 - piirdeaia fragmendi ja väravate joonis (lahenduses arvestada naaberkruntide piirete lahendusega, max 1,5 m kõrgune, mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, tihedat planku).

Projektide esitamine ja muud tingimused:

1. Enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada uue hoone(te) eskiisprojekt(id) Harku valla arhitektiga, millega kaasnevalt esitada vallavalitsusele naaberkinnisajade omanike kirjalikud nõusolekud. Hoone(te) eskiisprojekti(de) kooskõlastamata jätmisel või kirjalike nõusolekute esitamata jätmisel võib Harku Vallavalitsus käesoleva korralduse projekteerimistingimuste määramise kohta kehtetuks tunnistada.
 2. Ehitusloa saamiseks esitada kõikide nõutud kooskõlastustega allkirjastatud ehitusprojekt (arhitektuur-ehituslik osa kõikide tehnovarustuse alaosadega, ilma tööjoonisteta) formaadis A4, kahes eksemplaris Harku Vallavalitsusele läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks. Kausta lisada ehitusloa taotlus, ehitise olulised tehnilised andmed, koordinaadid L-EST koordinaadisüsteemis ning riigilõivu tasumist tõendav dokument.
 3. Kooskõlastused:
 - 1) Põhja-Eesti Päästkeskus;
 - 2) kommunikatsiooni valdajad (OÜ Strantum, Eesti Energia Jaotusvõrgud OÜ);
 - 3) kinnistu omanik(ud);
 - 4) piirnaabrid (Akaatsia te 3, Sinitihase tee 35 ja 4).
 4. Lisaks esitada ehitusprojekti joonised digikujul (asendiplaan dwg, seletuskiri ja joonised pdf formaadis), ehitise koordinaadid digikujul (word, excel) ning digitaalne geodeetiline alusplaan (dwg).
2. Projekteerimistingimused kehtivad kuni 15. maini 2014.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavakstegemisest arvates, esitades vaide Harku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduse sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemise päeval.


Kaupo Rätsepp
Vallavanem




Ene Veges
Vallasekretär



KOOPIA ÕIGE

MOONIKA ANNAMA
vallasekretäri abi
18. 05. 2012

Harku Vallavalitsuse
15.05.2012 korralduse nr 417
"Projekteerimistingimuste
määramine Viti külas
Sinitihase tee 2
aiamaja püstitamiseks"

LISA 1

ESKIISPROJEKTI KOOSSEIS

Vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67

1. Seletuskiri

Selgitab kavandatava ehitise või selle osa lahendusvarianti, mille alusel oleks võimalik esitada ettepanekuid ehitise osade tehnilisele lahendusele ja ehitustehnoloogilisteks lahendusteks.

2. Asendiplaan

Peab väljendama ja võimaldama hinnata projekteeritava maa-ala kavandatavat kasutamist. Esitav joonis peab olema loetav ning arusaadav ja ühesel mõistetav (soovitavalt geodeetilisel alusplaanil).

3. Korruseplaan(id)

Esitatakse kahemõõtmelisena, enamlevinud mõõtkavas. Esitav joonis peab olema loetav ning arusaadav ja ühesel mõistetav (ruumide nimetused, pindalad ning gabariitmõõdud).

4. Vaated

Ehitis või selle osa esitatakse kahe- või kolmemõõtmelisena. Joonised peavad väljendama ja võimaldama hinnata kavandatava ehitise visuaalset sobivust, sise- ja välisruumi seoseid. Esitav joonis peab olema loetav ning arusaadav ja ühesel mõistetav (kõrgusmärgid, korruselisis, välisviimistlusmaterjalid jne.)

5. Lisatingimused

Esitada fotod olemasoleva olukorra kohta: olemasolevast hoonestusest ning naaberkruntide tänavapoolsetest hoonefassaadidest.

6. Lisad

Esitada projekteerimistingimuste järgi koostatava eskiisprojekti juurde koopia projekteerimistingimustest.

EELPROJEKTI KOOSSEIS

Vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67

1. Tiitelleht

1.1. töö number

1.2. töö nimetus

1.3. ehitise aadress või aadressid

1.4. koostaja ärinimi, kontaktandmed, äriregistri kood ja ehitusalal tegutsemist lubava majandustegevuse registri registreeringu number

1.5. töö valmimise aeg

1.6. tellija nimi ja kontaktandmed

1.7. ehitusprojekti staadium või tehnilise dokumentatsiooni nimetus

1.8. ehitusprojekti koostanud või seda kontrollinud projekteerimisettevõtja vastutavate spetsialistide nimed ja allkirjad

2. Sisukord ja jooniste loetelu

Dokumendi (seletuskiri, joonis, tabel, graafik jms.) iga leht tuleb varustada vähemalt järgmiste andmetega:

- 2.1. töö number
- 2.2. töö nimetus
- 2.3. ehitise aadress või aadressid
- 2.4. koostaja ärinimi
- 2.5. töö väljaandmise aeg
- 2.6. ehitusprojekti staadium või tehnilise dokumentatsiooni nimetus
- 2.7. ehitusprojekti koostanud või seda kontrollinud projekteerimisettevõtja vastutavate spetsialistide nimed ja allkirjad. Mitmel leheküljel koostatud ja nummerdatud seletuskirja, tabeli või graafiku tekstilises osas võib allkirjastada ka ainult vastutava spetsialisti koostaja või kontrollija nimega
- 2.8. lehekülje number või joonise number

3. Lähtedokumendid

- 3.1. projekteerimistingimuste taotlus
- 3.2. projekteerimistingimused
- 3.3. tehnovõrkude valdajate (veevarustus, kanalisatsioon, sidevarustus, elektrivarustus, gaasivarustus) kehtiva tarbimislepingu koopia või võrguvaldajatelt saadud tehnilised tingimused
- 3.4. puurkaevu olemasolu korral dokument (pass või akt)

4. Kooskõlastused

- 4.1. esitada koondtabelina (järjekorra number, kooskõlastaja, kooskõlastuse number ja kuupäev, kooskõlastuse täielik ära kiri, kooskõlastuse originaali asukoht)
- 4.2. eskiisi kooskõlastus
- 4.3. Päästeameti kooskõlastus
- 4.4. tehnovõrkude valdajate (veevarustus, kanalisatsioon, sidevarustus, elektrivarustus, gaasivarustus) kooskõlastused
- 4.5. piirinaabrite kooskõlastused ja nõusolekud
- 4.6. omaniku kooskõlastus või kaasomanike kooskõlastused

5. Seletuskiri

- 5.1. koostamise lähtealused (lähteülesanne, geodeetiline alusplaan ja muude erialaste uuringute tulemused)
- 5.2. tehnilised näitajad (krundi pindala, ehitisealune pind, täisehituse %, hoone tuleohutusklass, korruselisus, kõrgus, laius, pikkus, maht, köetav pind, brutopind, suletud netopind, kasulik pind. Aiamajade ja üksikelamute puhul tubade arv, elamispind (tubade pind) ja abiruumide pind (kõik muud elamist teenindavad ruumid))
- 5.3. projekteeritava maa-ala kavandatava kasutuse ja ehitise arhitektuurse lahenduse osa (ehitise eluiga, arhitektuurne lahendus, põhiliste konstruktsioonide kirjeldus, arhitektuurinõuded välispiiretele ja viimistluse kirjeldus, piirdekonstruktsioonide sooja- ja mürapidavused, nõuded siseviimistlusele ning muud ehitise kasutusotstarbest tulenevad nõuded)
- 5.4. konstruktsiooniosa (normatiivsed kasuskoormused, kande- ja jäigastavate konstruktsioonide kirjeldus, põhielementide paiknemine ja iseloomustavad näitajad)
- 5.5. ehitist teenindavate tehnosüsteemide osad (vesivarustus, kanalisatsioon, küte, ventilatsioon, elektrivarustus, sidevarustus, signalisatsioon), nende üldpõhimõtted ja iseloomustused, põhilised seadmed ja ligikaudsed võimsused ja paiknemine, ühendused, eesvoolud ja vooluhulgad.
- 5.6. heakorra osa (jäätmekäitlus, haljastuse lahendus)

- 5.7. tuleohutuse osa (tuleohutusklass, kasutusviis, olulised tuleohutusnõuded, tuletõkketsoonid, evakuatsioon, pääsud keldrisse, pööningule, katusele)
- 5.8. energiatõhususe miinimumnõuete järgimise osa - peab võimaldama koostada energiaarvutusel põhinevat energiamärgist (ei ole nõutav mälestiste, tööstushoonete, kultus-ja tavandihoonete ning hoonetele, mida kasutatakse elamiseks vähem kui 4 kuud aastas ja hoonetele, mille ruumide kasulik pind on kuni 50 m²).

6. Joonised

- 6.1. situatsiooniskeem (juurdepääsud põhiteedelt, tuletõrje veevõtukohta äranäitamine)
- 6.2. asendiplaan – kajastab ehitise paiknemist ja krundi heakorda, liiklusskeemi, heakorra-, katendite- ja haljastuse plaani, vertikaalplaneerimise lahendusi, tehnovõrkude ja –rajatiste koondplaani (esitada geodeetilisel alusplaanil, mitte vanem kui 2 aastat, mõõtkavas M 1:500, plaanil näidata kinnistupiir, projekteeritav(ad) hoone(d), ehitise horisontaalprojektsioon maapinnale, juurdepääs(ud) krundile ja projekteeritava(te)sse hoone(te)sse, teed ja katendid, prügikast, reovee kogumismahuti, (puur)kaev sanitaarkaitsealaga, olemasolevad tehnovõrgud ja projekteeritud majaühendused, haljastus, kujad, tingmärgid, tehnilised näitajad, siduda hoone(te) $\pm 0,00$ krundi maapinna absoluutkõrgusega, anda hoone(te) nurkade koordinaadid ning maapinna olemasolevad ja planeeritavad kõrgused)
- 6.3. korruste plaanid (teljed, sisemised ja välimised mõõdud, lõike asukoht, avatäidete tähised, ruumi nimetus ja ruutmeetrid, tuletõkketsoonid, seinte konstruktsioonide tüübid, sanitaarinventari asukohad)
- 6.4. katuseplaan keerulisema katuse puhul (akende/kuplite asukoht, katusekalded kraadides ja kalde suund, vihmavee äravool, lamekatuse puhul kõrgusmärgid, turvatooted)
- 6.5. vaated (kõrgused, põhimaterjalid, toonid)
- 6.6. lõiked (kõrgused, põhikonstruktsioonide kihtide loetelud, ± 0.00 asukoht)
- 6.7. vundamendi plaan (teljed, mõõdud, lõike asukoht)
- 6.8. avatäidete spetsifikatsioon(id) (tähis, kogus, ava mõõdud, avatavus)