



HARKU VALLAVALITSUS

K O R R A L D U S

Tabasalu

12. detsember 2016 nr

Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul

arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamiseks

Käesoleva korraldusega ei otsustata Tiskre külas kinnistutele hoonete püstitamise lubatavust, sest see on Harku Vallavolikogu 26. märtsi 2009 otsusega nr 30 kehtestatud / kvartali detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kohane tegevus. Seda, mida detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega saab täpsustada, sätestab ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 4.

Käesoleva korraldusega täpsustatakse kinnistutele hoonete katusekalde.

EhS § 27 lõikest 3 tulenevalt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

Katusekalde täpsustamine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine.

Arvamusi ja vastuväiteid on võimalik esitada vaid nimetatud kinnistute katusekalde kohta.

A. Taotluse esitamine.

26. septembril 2016 esitati Harku Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotlus:

				elamumaa sihtotstarbega, 2041 m ² suurusega	
katastriüksusele,					elamumaa
sihtotstarbega, 2001 m ²	suurusega	katastriüksusele,			
katastritunnusega		elamumaa sihtotstarbega, 2002 m ²	suurusega		
katastriüksusele, '		, katastritunnusega			elamumaa
sihtotstarbega, 2089 m ²	suurusega	katastriüksusele,			
katastritunnusega		elamumaa sihtotstarbega, 1976 m ²	suurusega		
katastriüksusele,		katastritunnusega			elamumaa
sihtotstarbega, 1911 m ²	suurusega	katastriüksusele,			
katastritunnusega		elamumaa sihtotstarbega, 2005 m ²	suurusega		
katastriüksusele,		katastritunnusega			elamumaa
sihtotstarbega, 1913 m ²	suurusega	katastriüksusele			

arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse *püstitatavatel üksikelamutel* muuta detailplaneeringus käsitletud katusekalde. Ette antud katusekalde 30-40° asemel soovitakse katusekalde 0-10°.

B. Olukord katastriüksusel ja alusdokumendid.

Ehitisregistri ja Maa-ameti veebilehel kättesaadava kaardirakenduse andmetel on kinnistud hoonestamata.

2009 otsusega _____ kehtestatud _____ katastriüksustele on Harku Vallavolikogu 26. märtsi kvartali detailplaneering.

C. Projekteerimistingimuste andmise võimalikkus ja põhjendatus detailplaneeringu olemasolul.

C.1 EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;
 - 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
 - 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.
- EhS § 27 lõike 4 järgi täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:
- 4) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

kvartali detailplaneeringu kehtestamisest 26.03.2009.a. on möödas enam kui viis aastat.

C.2 EhS § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel:

- 1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi;
- 2) et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga;
- 3) üldplaneeringus määratud tingimusi.

Taotletav ei ole vastuolus Harku valla üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega, õigusaktide ja avaliku huviga ning järgib väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi.

Puutumust isikute õigustega selgitab vallavalitsus avatud menetluse käigus.

C.3 Kehtestatud _____ kvartali detailplaneeringu kohaselt on hooned katusekallete järgi jagatud kolme rühma:

- 0°-10° hooned
- 10°-20° hooned
- 30°-40° hooned

Taotluse kohaselt soovitakse kogu kvartali ühtsema arhitektuurse välisilme saamiseks hoonetel, millede katusekalle on detailplaneeringu järgi 30°-40°, asendada see 0°-10° katusekaldega.

EhS § 27 lõike 4 punkti 4 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

kvartali detailplaneeringu alast edelasse jääb _____ kinnistu
detailplaneering, kus lubatud katusekalded on 0-15°. Loodesse jääb _____
koostööpiirkondade detailplaneering, kus hoonete lubatud katusekalded on 0-10°, 10-20° ja 30-40°. Antud detailplaneeringu alal piirneb _____ teega kolm kinnistut:
_____ Samas võib öelda, et _____ kinnistute
katusekalde vähendamine pigem parandab nende kolme kinnistu insulatsiooni, kuna
kahekorruselise lamekatusega hoone parapeti kõrgusmärk on reeglina madalam kui viilkatusega
hoone katuseharja kõrgusmärk. Ülejäänud külgedel on detailplaneeringud koostamisel. Seega

saab öelda, et katusekalde muutmine 0-10°-ni järgib antud alal väljakujundatavat keskkonda (EhS § 27 lg 2 p1).

Kokkuvõttes ei esine vallavalitsuse hinnangul põhjuseid, mis tingiksid detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste andmata jätmise.

D. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

EhS § 31 lõige 1 sätestab, et projekteerimistingimuste andmine tuleb korraldada avatud menetlusena EhS § 27 nimetatud juhul st juhul kui antakse projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul. Avatud menetlusel lähtutakse haldusmenetluse seaduse 3. peatükist.

Vallavalitsus on avaldanud kohaliku ajalehe „Harku Valla Teataja“ 1. numbris teate avatud menetluse algatamise kohta, määrates eelnõuga tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks tähtaja 10.11.2016 – 25.11.2016. Eelnõuga sai tutvuda Harku valla veebilehel www.harku.ee. Samas teates tegi Harku Vallavalitsus vastavalt haldusemenetluse seaduse § 50 lõikele 3 ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata. Menetlusosaline loetakse asja arutamisest avalikul istungil loobunuks, kui menetlusosaline ei ole ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtjaks esitanud vallavalitsuse ettepaneku (asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata) suhtes vastuväiteid.

Ettepanekuid ja vastuväited vallavalitsusele ei esitatud.

E. EhS § 33 lg 1 kohaselt kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.

Arvestades eeltoodut ning ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, § 27 lõike 2, § 27 lõike 4 punkti 4, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1, Harku valla üldplaneeringu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 7 lõike 1 ja Harku Vallavolikogu 31. mai 2012 määruse nr 8 “Harku valla ehitusmäärus” § 6 lõike 1 punkti 5 alusel:

1. Anda projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamiseks ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald,

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

1. Ehitusõigus: lähtuda kehtivast detailplaneeringust, võttes arvesse käesolevast korraldusest tulenevaid täpsustusi.
2. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja Eesti standardist EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus” punktist 12 - Tule leviku takistamine naaberehitistele.
3. Katuse kalle: 0-10°.

Keskkonnavalitsuse ja tehnovarustuse nõuded:

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.

Välise tuletõrje veevarustuse tagamisel ehitistele lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012 "Tuletõrje veevarustus" ja siseministri 18.08.2010 määrusest nr 37 "Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule".

2. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada vastavalt tehnilistele tingimustele.
3. Heakord ja jäätmed: lahendada olmejäätmekonteineri(te) asukoht ja jäätmekäitlus.
4. Haljastus: säilitada olemasolev kõrghaljastus. Juhul kui tekib vajadus puu(de) raiumiseks, siis vastavalt Harku Vallavolikogu 28. oktoobri 2010 määrusele nr 15 „Puu raieloa andmise tingimused ja kord“ tuleb esitada Harku Vallavalitsusele puu(de) raieloa taotlus.

Nõuded projektide koostamiseks:

1. 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.
2. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile¹", Eesti standardile EVS 811:2012 "Hoone ehitusprojekt", Harku Vallavolikogu 31. mai 2012 määrusele nr 8 "Harku valla ehitusmäärus" ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
3. Ehitusprojekti (eelprojekti) koosseis on leitav Harku valla veebilehelt aadressil <http://www.harku.ee/taotluste-vormid-ja-juhised>

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 ametile ka muul viisil, palume erandjuhtude puhul esitada kogu dokumentatsioon paber kandjal ning lisada põhjendus miks ehitisregistrile esitamine konkreetset juhul ei ole võimalik.
3. Nõutavad kooskõlastused\arvamused: ehitusseadustikust tulenevalt on ehitusloa taotluse ja ehitusteatis menetluste puhul ameti ülesanne edastada haldusakti eelnõu kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud taotluse esemega või arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada. Sujuvama menetluse huvides tuleb teatud juhtudel (nt. ehitusprojekti koostamisel) teha vajalike asutustega koostööd. Juba olemasolevate paber kandjal originaalkooskõlastuste puhul palume originaalkooskõlastused edastada Harku Vallavalitsusele pärast vastava taotluse (projekteerimistingimuste taotlus, ehitusteatis, ehitusloa taotlus) ehitisregistrisse esitamist.
4. Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

2. Projekteerimistingimused kehtivad 12. detsembrini 2021 (kaasa arvatud).

3. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul selle teatavastegemisest arvates, esitades vaide Harku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduse sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.