

**Lisa 1. Projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks  
aadressil Harku vald, Ilmandu küla,**

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

1. Elamu paigutada väljakujunenud ehitusjoonele, 8-8,5m kaugusele kinnistu poolsest piirist.
2. Projekteerimisel lähtuda siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” 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 hooned 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 planeerimis põhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega. Elamu projekteerimisel arvestada naaberelamute mahtude ja pindadega.  
Abihoone(d) ja nende välisviimistlus peavad sobima projekteeritava üksikelamuga.  
Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud. Frees-, lamellpalgist ja rõhtprussidest ehitised (sh väikeehitised) on lubatud ilma nurgakonsoolideta ja lühinurk tapp ühendustega, mis kaetakse vertikaalsete piirdeliistudega.  
Ehitiste arhitektuurses lahenduses välistada historitsistlikud elemendid ja vahvärk dekoratiivkonstruktsioonid.
4. Lubatud hoonete arv katastriüksusel: üks üksikelamu + üks abihoone.
5. Lubatud suurim ehitisealune pind katastriüksusel: 340 m<sup>2</sup> (täisehituse protsent vastavalt Harku valla ehitustingimusi, miljööväertuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu punkt 3.2.1 alusel maksimaalselt 15% krundi pinnast).
6. Lubatud suurim korruselisus: üksikelamul kaks maapealset korrust, millest üks on katusekorrus (korrus, mille pinnast suurem osa on madalam kui 2,5 m ning mille ruumidel on kaldseinad või kaldlaed), abihoonel üks maapealne korrus.
7. Katuse kalle: 15-45° (katuse tüübi valikul lähtuda naaberkatastriüksustele projekteeritud ja ehitatud hoonete katuste tüüpidest).
8. Ehitiste lubatud suurim kõrgus: üksikelamu harja kõrgus maapinnast 9,0 m ja abihoone harja kõrgus maapinnast 5 m.
9. Katusekatte materjal: katusekaldele vastav ja arhitektuurselt sobiv.
10. Välisviimistlus: kasutada materjale, mis on kooskõlas naaberkatastriüksustel paiknevate hoonete välisviimistlusega (näiteks kõik looduslikud materjalid või nende kooslus – puit, kivi, krohv). Välisviimistluses ei ole lubatud looduslikke materjale imiteerivate kunstmaterjalide (näiteks: plastik välisvoodrilaud) jmt plast- ning metallfassaadi-kattesüsteemide kasutamine.
11. 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%.
12. Liikluskorraldus ja juurdepääs: lahendada vastavalt projekteerimismõnedele. Teede planeerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

13. Parkimine: lahendada omal katastriüksusel vähemalt 3 parkimiskohta (kaasa arvatud parkimiskoht hoones). Parkimise planeerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

#### Keskkonnavalasid ja tehovarustuse nõuded:

1. Veevarustus ja kanalisatsioon (sh sademe- ja liigvesi): veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt. Kui veevarustus saadakse puurkaevust, esitada projekti vahel puurkaevu õiguslikku alust tõendavad andmed (puurkaevu passi koopia, viide puurkaevu keskkonnaregistri andmetele). Reovee juhtimine kogumismahutisse (min mahtuvusega 8 m<sup>3</sup>) on lubatud ajutise lahendusena kuni piirkonna kanalisatsioonitrasside väljaehitamiseni.  
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 дренаaz: lahendada katastriüksuse piires.
3. Heakord ja jäätmed: lahendada olmejäätmecontaineri(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](http://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 infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”.
4. Ehitusprojekti (eelprojekti) koosseisu lisada:
  - 4.1. värvilised fotod naabruses paiknevatest olemasolevatest põhihoonetest;
  - 4.2. 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](http://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 paber kandjal ning lisada põhjendus miks ehitisregistri esitamine konkreetset juhul ei ole võimalik.
3. Nõutavad kooskõlastused/arvamused: ehitusseadustikust tulenevalt on ehitusloa taotluse ja ehitusteatisel 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 ehitus või ehitamine puudutada. Sujuvama menetluse huvides tuleb teatud juhtudel (nt. ehitusprojekti koostamisel) teha vajalike asutustega koostööd. Juba olemasolevate paber kandjal originaalkooskõlastuste

puhul esitada originaalkooskõlastused 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.