

Lisa 1. Projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks aadressil Harku vald, Suurupi küla, Vööri tee 17

Ehitusõigus ja arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

1. Ruumilise planeerimise ja teede korrashoiu tagamiseks ehitisi (va piirdeaed) mitte püstitada Vööri tee L2 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 (sh väikeehitised) on lubatud ilma nurgakonsoolideta ja lühinurk tapp ühendustega, mis kaetakse vertikaalsete piirdeliistudega. Ehitiste arhitektuurses lahenduses välistada historitsistlikud elemendid ja vahvärk dekoratiiv-konstruksioonid.
4. Hoone kasutamise otstarve katastriüksusel: üksikelamu (kood¹ 11101).
5. Lubatud hoonete arv katastriüksusel: üks üksikelamu + üks abihoone.
6. Lubatud suurim ehitisealune pind katastriüksusel: 194m² (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 7,5 m 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 looduslikke 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 projekteerimismõnidele. 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“.

Keskkonnavalitsuse ja tehnovalitsuse 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:
 - 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. 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.