



TAPA VALLAVALITSUS KORRALDUS

Tapa

14. mai 2025 nr
EELNÕU

Projekteerimistingimuste väljastamine

RProjektid OÜ esitas 09.05.2025 läbi riikliku ehitisregistri Tapa Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/11344 üksikelamu püstitamiseks aadressil Lehtse alevik, Pikk tn 20.

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

- 1) hoone püstitamiseks;
- 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgsest kavandatud mahust;
- 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfväljaku, laululava, motoringraja või muu avaliku huviga rajatise püstitamiseks.

PlanS § 125 lg 5 võimaldab kohaliku omavalitsuse üksusel lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Vastavalt Tapa valla üldplaneeringule (kehtestatud Tapa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 48) on Pikk tn 203 maakasutuse juhtotstarve elamuala.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusega. Projekteerimistingimuste eelnõuga on võimalik tutvuda Tapa valla veebileheküljel www.tapa.ee ajavahemikus 19.05-02.06.2025.

Vallavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Vallavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi ehitusõiguse määramiseks uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega. Detailplaneeringu koostamisega kaasneks käesoleval juhul tarbetu ajakulu, sest kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel projekteerimiseks ja püstitamiseks on olemas.

Tingimused määratakse ehitusmahtude, arhitektuurse lahenduse ja välisviimistluse osa.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 ja ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja Tapa Vallavolikogu 30.05.2018 määruse nr 20 "Ehitus- ja planeerimisvaldkonnas kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine" § 1 lg 2:

1. Väljastada projekteerimistingimused Lehtse alevikus Pikk tn 20 kinnistul üksikelamu püstitamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tapa Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegedel ja korras.

Riho Tell
vallavanem

Piret Treial
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Lehtse, Pikk tn 20 kinnistule elamu püstitamine

1. Üldandmed

- 1.1. Krundi aadress: Pikk tn 20, Lehtse alevik, Tapa vald;
- 1.2. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- 1.3. Krundi pindala: 3346 m²;
- 1.4. Kavandatav ehitustegevus: Ehitusprojekti koostamise eesmärk on anda arhitektuurne lahendus üksikelamu püstitamiseks.

2. Lähtematerjal: 09.05.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/11334.

3. Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:

- 3.1. Hoone asukoht krundil: vastavalt lisatud asendiplaanile
- 3.2. Arhitektuur: kaasaegne
- 3.3. Korruste arv: 1.
- 3.4. Lubatud suurim kõrgus: kuni 7,0 m.
- 3.5. Katuse tüüp ja kalle: viilkatus.
- 3.6. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.
- 3.7. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale.
- 3.8. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil;
- 3.9. Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
- 3.10. Piirded: vajadusel lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljööse.
- 3.11. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus;
- 3.12. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tapa valla jäätmehoolduseeskiri) oma krundil.

4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- 4.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimisnormidele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.
- 4.2. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt.
- 4.3. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada geodeetilist alusplaani mõõtkavas M1:500 või 1:1000.
- 4.5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200;
- 4.6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.