

TAPA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Tapa

Projekteerimistingimuste andmine

Margus Laikask esitas 21.07.2025 läbi riikliku ehtisregistri Tapa Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/13399 üksikelamu püstitamiseks aadressil Tamsalu linn, Saare tn 7.

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 ehtis 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 Saare tn 7 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 04.08-18.08.2025.

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 osas.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 ja ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja Tapa Vallavolikogu 29.05.2025 määruse nr 58 "Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses, liiklusseaduses ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud küsimuste lahendamise volitamine" § 1 lg 1 ja 2:

1. Väljastada projekteerimistingimused Tamsalu linnas Saare tn 7 kinnistul üksikelamu püstitamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Käesoleva korralduse peale võib esitada Tapa Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Riho Tell
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Piret Treial
vallasekretär

Lisa(d): 1. Projekteerimistingimused
2. Ehitusala plaan

Lisa
Tapa Vallavalitsuse
30. juuli 2025
Korralduse eelnõule

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Saare tn 7 kinnistul üksikelamu püstitamine

1. Üldandmed

- 1.1. Krundi aadress: Saare tn 7, Tamsalu linn, Tapa vald;
- 1.2. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- 1.3. Krundi pindala: 1 679 m²;
- 1.4. Kavandatav ehitustegevus: Ehitusprojekti koostamise eesmärk on anda arhitektuurne lahendus üksikelamu püstitamiseks.

2. Lähtematerjal: 21.07.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/13399.

3. Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:

- 3.1. Hoone asukoht krundil: vastavalt ehitusala plaanile
- 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 25°.
- 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.