

**RAASIKU VALLAVALITSUS****KORRALDUS**

Aruküla

Projekteerimistingimuste määramine avaliku menetlusega Igavere külas Vääri tee 4 kinnistule detailplaneeringu olemasolul

Asjaolud ja menetluskäik

StoneEnergy OÜ esitas 28.10.2025 ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/16073 Igavere külas Vääri tee 4 kinnistule (65101:001:1001), sihtotstarve 100% elamumaa, pindalaga 3358m²) kinnistule planeeritava üksikelamu arhitektuursete tingimuste muutmiseks katuse kalde osas.

Kinnistul kehtib Vääri I maaüksuse ja lähiala detailplaneering, mis on kehtestatud 09.10.2007 Raasiku Vallavolikogu otsusega nr 113.

Ehitisregistri andmetele on kinnistu hoonestamata.

Detailplaneeringu kohaselt on Vääri tee 4 katastriüksusel (planeeringus positsioon nr 1) järgmine ehitusõigus: maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile võib ehitada ühe üksikelamu ja kuni kaks abihoonet. Suurim ehitusalune pind on määratud kinnistul 240m². Lubatud suletud brutopind sihtotstarvete kaupa 450m². Üksikelamule on lubatud suurim kõrgus maapinnast 8,5m ja abihoonete lubatud suurim kõrgus 6,5m. Hoonestusviis lahtine. Planeeritud parkimiskohtade arv 3. Lubatud katusekalle on 30-45°. Katuseharja suund risti või paralleelne piiriga. Viimistlusmaterjalidena on välistatud pleki, plasti ja ümarpalgi kasutus. Hoonete min tulepüsivusklass on määratud TP3. Piirdeaiaid tuleb kavandada läbipaistvad ja max 1,4m kõrgused.

EhS § 27 (1) alusel võib pädev asutus põhjendatud juhul anda detailplaneeringu olemasolu korral ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta.

EhS § 27 lg 2 punktide 1, 2, 3 ja 4 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmisel arvestada hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; üldplaneeringus määratud tingimusi.

Vastavalt EhS § 27 lg 4 p 4 on võimalik asjakohasel juhul projekteerimistingimustega täpsustada hoone arhitektuurilisi tingimusi.

Projekteerimistingimuste taotleja soovib Raasiku Vallavalitsusele 28.10.2025 esitatud taotluse kohaselt detailplaneeringu krundil positsiooniga nr 1, mis on aadressiga Vääri tee 4 määrata kinnistule lubatavaks katuse kaldeks vahemiku 0- 45°. Projekteerimistingimuste taotlusega on esitatud kaks eskiisprojekti kavandatavast üksikelamust: üks hoone katuse kaldega 6° ja teine hoone katuse kaldega 0°.

Vääri I maaüksuse ja lähiala planeeringuala ümbruses on tänaseks püstitatud küllaltki erinevate katuse kalletega hooneid (Ingumardi maa-ala planeeringuala ning Jäätmaa kinnistu ja lähiala planeeringuala) ning seetõttu ei muuda Vääri tee 4 kinnistule kavandatava üksikelamu madalam katuse kalle, kui planeeringus ette nähtud piirkonna üldmuljet. Küll aga lubatakse Vääri tee 4 kinnistule (vastavalt projekteerimistingimuste taotlusega esitatud eskiisprojektidele) min katuse kalle 6°, aga mitte ilma kaldkatuseeta hoone püstitamist.

Raasiku Vallavalitsus on seisukohal, et Vääri tee 4 katastriüksusel kehtiva Vääri I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu positsioonile nr 1 üksikelamule katuse kalde min 6° lubamine ja projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Raasiku Vallavolikogu otsusega nr 113, 09.10.2007 kehtestatud detailplaneeringu lahendust.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut, vaid krundile positsiooniga nr 1 määratud lubatava katuse kalde osas. Detailplaneeringuga määratud kõik ülejäänud tingimused jäävad kehtima vastavalt Vääri maaüksuse detailplaneeringule.

Eelnevast lähtudes ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3 ja Raasiku Vallavolikogu 13.02.2018. a otsuse nr 13 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse volitamine Raasiku Vallavalitsusele“ ning ehitusseadustiku § 28 alusel annab Raasiku Vallavalitsus korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused Vääri tee 4 katastriüksusele Raasiku Vallavolikogu 09.10.2007 a otsusega nr 113 kehtestatud Vääri I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus min 6° kaldega üksikelamu püstitamiseks alljärgnevalt:
 - 1.1. katastritunnus: 65101:001:1001
 - 1.2. krundi suurus: 3358m²
 - 1.3. taotleja: StoneEnergy OÜ
 - 1.4. ehitiste kasutamise otstarve: 11101 üksikelamu
 - 1.5. ehituse iseloom: püstitamine
 - 1.6. Krundi planeeringu nõuded:
 - 1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskrunt tiheasustusalal, krundil kehtib Raasiku Vallavolikogu 09.10.2007 otsusega nr 113 Vääri I maaüksuse ja lähiala detailplaneering;
 - 1.6.2. maakasutuse sihtotstarve: vastavalt detailplaneeringule;
 - 1.6.3. krundi planeeringul lähtuda üldplaneeringust, tervisekaitse, tuletõrje ja teistest kehtivatest õigusaktidest;
 - 1.6.4. hoonete minimaalne lubatav tulepüsivusaste: vastavalt detailplaneeringule;
 - 1.6.5. krundi max ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule;
 - 1.6.6. hoonestusviis: vastavalt detailplaneeringule;
 - 1.6.7. suurim lubatud hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule
 - 1.6.8. parkimiskohtade arv kavandada vastavalt Linnatänavate standardile EVS 843:2016, väike-elamute alale uue üksikelamu püstitamisel 3 parkimiskohta ühe üksikelamu kohta;

1.6.9. vastavalt detailplaneeringule kõrghaljastuse rajamise kohustus 15% krundi pinnast. Elamukrundi haljastus lahendatakse elamute projektide koosseisus;

1.6.10. piirdeaed: vastavalt detailplaneeringule;

1.6.11. asendiplaan koostada kehtival geodeetilisel alusplaanil, kus näidata hoonete ja rajatiste (sh vee- ja kanalisatsiooni rajatised) asukohad, juurdepääsutee, parkimiskohad, tehnovõrkudega liitumiskohad jms.

1.7. Arhitektuursed nõuded:

1.7.1. hoone suurim lubatud kõrgus: vastavalt detailplaneeringule;

1.7.2. maksimaalne korruselisus: vastavalt detailplaneeringule;

1.7.3. lubatud katuse kalle: 6-45°;

1.7.4. hoone välisviimistlus: vastavalt detailplaneeringule;

1.8. Nõuded konstruktsioonidele:

1.8.1. hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.

1.9. Tehniline varustatus ja insener-tehnilised võrgud:

1.9.1. elektrivarustus vastavalt detailplaneeringule ja võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;

1.9.2. vee- ja kanalisatsioonivarustus tsentraalsed, vastavalt detailplaneeringule;

1.9.3. soojavarustuseks kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi;

1.10. Nõuded projektile:

1.10.1 projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ja valla üldplaneeringule;

1.10.2 projekti peab koostama või tegema sellele ekspertiisi kehtivat kutsetunnistust omav pädev projekterija.

1.10.3 projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.

1.11. Ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:

1.11.1. asendiplaan;

1.11.2. arhitektuur, sealhulgas sisearhitektuur ja maastikuarhitektuur, kui ehitusprojekt hõlmab sisearhitektuurset või maastikuarhitektuurset projekteerimist;

1.11.3. konstruktsioonid;

1.11.4. küte, ventilatsioon, jahutus ja soojusvarustus;

1.11.5. veevarustus ja kanalisatsioon;

1.11.6. elektripaigaldis (tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldis);

1.11.7. tuleohutus;

1.11.8. energiatõhusus;

1.11.9. muud ehitiste eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid;

1.12. Ehitusprojekti koosseis:

1.12.1. seletuskiri;

1.12.2. situatsiooniskeem, millel on näidatud tuletõrje veevõtukoht ja kaugus sellest;

1.12.3. asendiplaan kehtival topo-geodeetilisel alusplaanel (M 1:500), millele on kantud ehituskeelualad, kõik servituudid ja piiranguvööndid, projekteeritav hoone ja rajatised, tehnilised näitajad ja kinnistu sisesed tehnovõrgud, parkimislahendus, prügikonteineri asukoht;

1.12.4. plaanid, vaated, vajalikud lõiked. Joonistel näidata asjakohased mõõdud, vaadetes viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetes ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH2000 süsteemis;

1.12.5. hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega.

1.13. Ehitusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitada vallavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.

2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4. Korralduse peale on võimalik esitada vaie Raasiku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebus Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest arvates.