

**RAASIKU VALLAVALITSUS****KORRALDUS**

Aruküla

Projekteerimistingimuste määramine avaliku menetlusega Igavere külas Vääri tee 7 kinnistule detailplaneeringu olemasolul

Asjaolud ja menetluskäik

Aivar Vainola esitas 06.01.2025 ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/00084 Igavere külas Vääri tee 7 kinnistule (65101:001:0999), sihtotstarve 100% elamumaa, pindalaga 3003m²) kinnistule planeeritava hoone kasutusotstarbe muutmiseks üksikelamust kaksikelamuks.

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 7 katastriüksusel (planeeringus positsioon nr 7) järgmine ehitusõigus: maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundile võib ehitada ühe üksikelamu ja kuni kaks abihoonet. Suurim lubatud ehitusalune pind kinnistul on määratud 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 1,5m 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 möödas 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 1 on võimalik asjakohasel juhul projekteerimistingimustega täpsustada hoone kasutamise otstarvet.

Projekteerimistingimuste taotleja soovib Raasiku Vallavalitsusele 06.01.2025 esitatud taotluse kohaselt detailplaneeringu krundil positsiooniga nr 7, mis on aadressiga Vääri tee 7 muuta hoone kasutusotstarvet üksikelamust koodiga nr 11101 kaksikelamuks koodiga nr 11102.

Raasiku Vallavalitsus on seisukohal, et Vääri tee 7 katastriüksusel kehtiva Vääri I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu positsioonile nr 7 kaksikelamu püstitamiseks 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 7 määratud hoone kasutusotstarbe, lubatava hoonete arvu ja planeeritavate parkimiskohtade arvu osas. Detailplaneeringuga määratud kõik ülejäänud tingimused jäävad kehtima vastavalt Väari 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 Väari tee 7 katastriüksusele Raasiku Vallavolikogu 09.10.2007 a otsusega nr 113 kehtestatud Väari I maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus hoone kasutusotstarbe määramiseks ja kaksikelamu püstitamiseks alljärgnevalt:
 - 1.1. katastritunnus: 65101:001:0999
 - 1.2. krundi suurus: 3003m²
 - 1.3. taotleja: Aivar Vainola
 - 1.4. ehitiste kasutamise otstarve: 11102 kaksikelamu
 - 1.5. ehituse iseloom: püstitamine
 - 1.6. Krundi planeeringu nõuded:
 - 1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskruunt tiheasustusosalal, krundil kehtib Raasiku Vallavolikogu 09.10.2007 otsusega nr 113 Väari 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: üks kaksikelamu, vajalikud abiruumid lahendada kaksikelamu mahus;
 - 1.6.8. parkimiskohtade arv kavandada vastavalt Linnatänavate standardile EVS 843:2016, väike-elamute alale uue kaksikelamu püstitamisel 2 parkimiskohta ühe elamuühiku 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 alusplaanel, kus näidata hoonete ja rajatiste (sh vee- ja kanalisatsiooni rajatised) asukohad, juurdepääsutee, parkimiskohad, tehnovõrkudega liitumiskohad jms.

1.7. Arhitektuursed nõuded:

1.7.1. hoone lubatud kasutusotstarve: 11102 kaksikelamu

1.7.2. hoone suurim lubatud kõrgus: kaksikelamul max 8,5m hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast, vastavalt detailplaneeringule;

1.7.3. maksimaalne korruselisus: vastavalt detailplaneeringule;

1.7.4. lubatud katuse kalle: vastavalt detailplaneeringule;

1.7.5. 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 projekteerija.

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 piiranguvõõndid, 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 koos Lisaga 1 kehtivad viis aastat.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
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 teatavastegemisest arvates.