



RAASIKU VALLAVALITSUS

KORRALDUSE EELNÕU

Aruküla

02. veebruar 2022. a

Projekteerimistingimuste määramine eramu püstitamiseks Kulli külas Kulli vkt 15 katastriüksusel

Kasutusluba 24 OÜ 14.01.2022. a projekteerimistingimuste taotluse nr. 2111002/16157 detailplaneeringu olemasolul hoonestusala suurendamiseks ja nihutamiseks. Vastavalt EhS § 27 lg 4 p 2 saab muuta hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Alal kehtib Kulli AÜ detailplaneering (vt Lisa 2). Elamumaa sihtotstarbega katastriüksusel asub ehitusjärgus üksikelamu registrikoodiga 120216450 ehitusaluse pinnaga 131 m². Tegelikuses on hoone on ehitatud ehitusaluse pinnaga 145 m² ja osaliselt ehituskeelualasse. Kinnistul asub veel ehituskeelualas ilma ehitusloata püstitatud abihoone. Naaberkinnistutel asuvad samuti abihooned ehituskeelualas. Taotluses küsitakse ka täielikult ehituskeelualasse püstitatud abihoone seadustamise võimaldamist. Käesolevad projekteerimistingimused koostatakse eramu seadustamise võimaldamiseks hoonestusala suurendamise ja nihutamiseks. Abihoone asukoha seadustamine pole projekteerimistingimustega võimalik, kuna selleks tuleks ehitusala suurendada üle 10%.

Vastavalt EhS §31 lg 1 tuleb detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimused välja anda avatud menetlusega. Pädev asutus annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme päeva.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse §-idele 48 kuni 50 avalikustas Raasiku Vallavalitsus projekteerimistingimuste eelnõu koos lisadega Raasiku valla veebilehel alates 09.02.2022 a. Raasiku Vallavalitsus teavitas 09.02.2022 a. ajalehes Sõnumitooja avalikust väljapanekust ning palus arvamused kahe nädala jooksul saata aadressil raasiku.vald@raasiku.ee Raasiku Vallavalitsus tegi ettepaneku mitte korraldada avalikku arutelu.

Ehitusseadustiku § 31 lg 6 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada.

Kulli külas Kulli vkt 15 katastriüksusel tunnusega 65101:001:0150 projekteerimistingimused võivad puudutada KULLI ÜHISTU õiguseid ja huve. Seetõttu küsib Raasiku valla valitsus arvamust Mittetulundusühingult Kulli Ühistu.

Projekteerimistingimuste eelnõule laekus / ei laekunud arvamusi.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3, PlanS §125 lg 5 ja ehitusseadustiku § 31 lg 1, lg 2, lg 3 alusel

Raasiku Vallavalitsus annab korralduse:

1. Määrata Kulli külas Kulli vkt 15 katastriüksusel eramu püstitamiseks / seadustamiseks projekteerimistingimused alljärgnevalt:

1.1. katastritunnus: 65101:001:0150

1.2. krundi suurus: 1171 m²

1.3. taotleja: Kasutusluba 24 OÜ

1.4. ehitiste kasutamise otstarve: üksikelamu

1.5. ehituse iseloom: püstitamine

1.6. Krundi planeeringu nõuded:

1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskruunt tiheasustusosal, krundil kehtib detailplaneering, krundil on hoonestus;

1.6.2. maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa;

1.6.3. planeeringul lähtuda kehtivast detailplaneeringust, tervisekaitse, tuletõrje ja teistest kehtivatest õigusaktidest;

1.6.4. hoonete minimaalne lubatav tulepüsivusaste TP 3;

1.6.5. krundi suurim lubatud ehitusalune pind: vastavalt detailplaneeringule;

1.6.6. vastavalt detailplaneeringule on krundi maksimaalne täisehitusprotsent maksimaalselt 20% ja hoonestamisele mitte kuuluv ala (ehk ehituskeeluala) vastavalt kas 5 m või 7,5 m kinnistu piirist (vt, Lisa 1). Kuna kinnistu suurus on 1171 m², siis võimalik ehitusalune pind sellel kinnistul on 234 m².

1.6.7. projekteerimistingimustega vähendatakse ehituskeeluala on 6,5 m² Kulli tänava pool Lisas 1 näidatud asukohas.

1.7. Nõuded krundi planeeringule, heakorrale ja haljastusele:

1.7.1. hoone asukoht krundil peab arvestama Raasiku valla üldplaneeringu põhimõtetega.

1.8. Arhitektuursed nõuded:

1.8.1. katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast vastavalt detailplaneeringule;

1.8.2. katuse kalle vastavalt detailplaneeringule;

1.8.3. maksimaalne korruselisus vastavalt detailplaneeringule;

1.8.4. maksimaalne ehitusalune pind: vastavalt detailplaneeringule;

1.8.5. hoone välisilme: vastavalt detailplaneeringule.

1.9. Nõuded konstruktsioonidele:

1.9.1. hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse.

1.10. Tehniline varustus ja insener-tehnilised võrgud:

1.10.1. veevarustus ja kanalisatsioon lokaalne, lahendada ehitusprojektiga;

1.10.2. tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt tellib hoonestaja ja esitab need koos vastavate kooskõlastustega ehitusprojekti koosseisus.

1.11. Nõuded projektile:

1.11.1. projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning valla üldplaneeringule;

1.11.2. projekti peab koostama või tegema sellele ekspertiisi kehtivat kutsetunnistust omav pädev projekteerija.

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

1.12. Ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:

- 1.12.1. asendiplaan;
- 1.12.2. arhitektuur, sealhulgas sisearhitektuur ja maastikuarhitektuur, kui ehitusprojekt hõlmab sisearhitektuurset või maastikuarhitektuurset projekteerimist;
- 1.12.3. konstruktsioonid;
- 1.12.4. küte, ventilatsioon, jahutus ja soojusvarustus;
- 1.12.5. gaasivarustus;
- 1.12.6. veevarustus ja kanalisatsioon;
- 1.12.7. elektripaigaldis (tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldis);
- 1.12.8. tuleohutus;
- 1.12.9. energiatõhusus;
- 1.12.10. muud ehitiste eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid;
- 1.12.11. olemasolevate ehitise andmeid.
- 1.12.12. **ehitusprojektis käsitleda ka ehituskeelualas asuvat ilma ehitusloata püstitatud kuuri lammutamist. Kuuri lammutamine on eluhoonele kasutusloa saamise eelduseks, kuna see asub eluhoonele ja naaberkinnistul asuvatele hoonetele liiga lähedal.**

1.13. Ehitusprojekti koosseis:

- 1.13.1. seletuskiri;
- 1.13.2. situatsiooniskeem, millel on näidatud tuletõrje veevõtukoht ja kaugus sellest;
- 1.13.3. asendiplaan kehtival geodeetilisel alusplaanel (M 1:500), millele on kantud ehituskeelualad, kõik servituudid ja piiranguvööndid, projekteeritavad hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, tehnilised näitajad, prügikonteineri asukoht, tehnovõrkude majaühendused ning lahendatud parkimine;
- 1.13.4. plaanid, vaated, vajalikud lõiked. Joonistel näidata asjakohased mõõdud, vaadetes viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetes ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH2000 süsteemis.
- 1.13.5. hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav.

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

2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

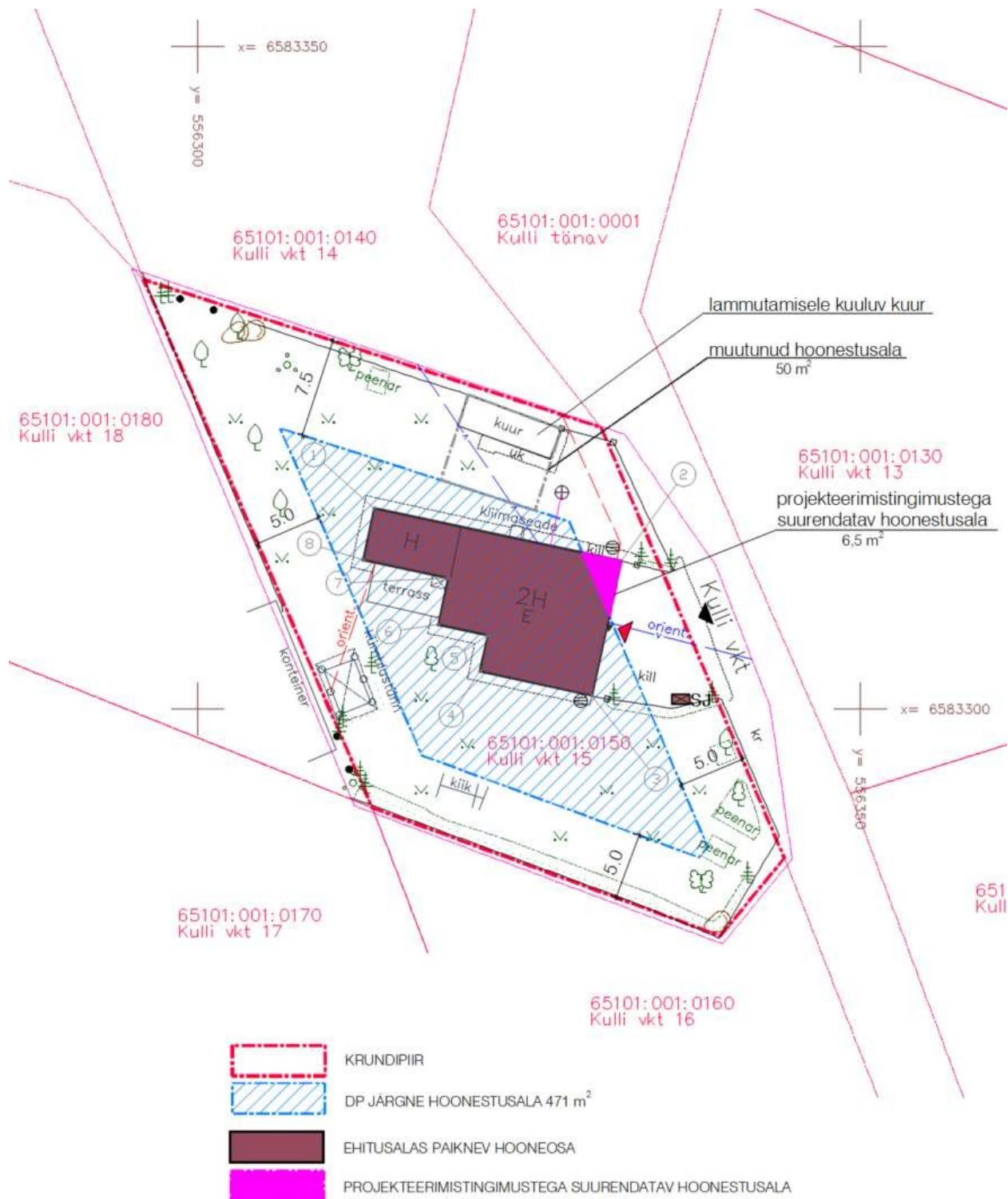
(allkirjastatud digitaalselt)

Raul Siem
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Gunnar Nuuma
vallasekretär

Lisa 1
 KORRALDUSE EELNÕU
 „Projekteerimistingimuste määramine eramu püstitamiseks Kulli külas Kulli vkt 15
 katastriüksusel“



Lisa 2
KORRALDUSE EELNÕU
„Projekteerimistingimuste määramine eramu püstitamiseks Kulli külas Kulli vkt 15
katastriüksusel“

Väljavõte detailplaneeringust

