



ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS
Teabevaldaja: Raasiku Vallavalitsus
märges tehtud 17.10.2023
juurdepääsupiirang kehtib kuni 17.10.2098
Alus: AvTS § 35 lg 2 p 1 -
õigustloovate aktide eelnõud enne
 nende kooskõlastamiseks saatmist või
vastuvõtmiseks esitamist AvTS § 35 lg 1 p
12 - teave, mis sisaldab isikuandmeid, kui
sellisele teabele juurdepääsu võimaldamine
kahjustaks oluliselt andmesubjekti eraelu
puutumast

RAASIKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Aruküla

Projekteerimistingimuste määramine avaliku menetlusega Aruküla alevikus Talve tee 3 kinnistule üksikelamu püstitamiseks

Veli Valentin Rajasaar esitas 05.09.2023 ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2311002/07408 Aruküla alevikus Talve tee 3 kinnistule (65101:003:0710, sihtotstarve 100% elamumaa, pindalaga 3002m²) ehitusloakohustusliku üksikelamu püstitamiseks. Kinnistul on 1998 a projekti järgi püstitatud elamu abihoone – suvemaja (EHR kood 120214692) ehitisealuse pinnaga 51m². Hoone kasutusotstarve on elamu abihoone 12744. Kinnistul on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt Talve teelt. Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule on tegemist Aruküla Männiku I elamumaa juhtotstarbega alaga, kus üksikelamu krundi minimaalne suurus võib olla 2500 m².

Valla üldplaneeringu järgi on Aruküla alevikus detailplaneeringu kohustus. Kuna aleviku selles piirkonnas on hoonestus ja kruntide paigutus välja arenenud, siis PlanS § 125 lg 5 järgi võib: Kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardi järgi on kinnistul Talve teega paralleelselt kulgev elektripaigaldise kaitsevöönd.

Eelnevast lähtudes ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3 ja Raasiku Vallavolikogu 13. veebruari 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. Määrata Aruküla alevikus Talve tee 3 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks alljärgnevalt:
 - 1.1. katastritunnus: 65101:003:0710
 - 1.2. krundi suurus: 3002m²

1.3. taotleja/omanik: Veli Valentin Rajasaar

1.4. ehitiste kasutamise otstarve: üksikelamu (11101)

1.5. ehituse iseloom: püstitamine

1.6. Krundi planeeringu nõuded:

1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskruunt tiheasustusosalal, krundil puudub kehtiv detailplaneering;

1.6.2. ehitusjoon 9m Talve tee poolsest kinnistu piirist, projekteerimistingimustega välja antaval Lisa 1 maakasutustingimuste plaanil on määratud hoonestusala;

1.6.3. maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa;

1.6.4. krundi planeeringul lähtuda üldplaneeringust, tervisekaitse, tuletõrje ja teistest kehtivatest õigusaktidest;

1.6.5. hoonete minimaalne lubatav tulepüsivusaste TP3;

1.6.6. krundi max täisehituse protsent: 20% krundi pinnast

1.6.7. hoonestusviis: lahtine;

1.6.8. suurim lubatud eluhoonete arv on 1 (üksikelamu ja kuni 2 abihoonet);

1.6.9. kavandatavad hooned peavad arvestama krundil olemasoleva looduskeskkonnaga. Hoone ehitamisel tuleks võimalikult vähe kahjustada ja muuta krundi pinnareljeefi ja alustaimestikku, olemasolevat haljastust säilitada maksimaalselt, säilitatav kõrghaljastus min 60% krundi pinnast;

1.6.10. osaliselt läbipaistva aia max kõrgus 1,6m, läbipaistmatu aia max kõrgus 1,4m, keelatud on kasutada plankaedu ja raudpiirdeid.

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 elamul 10m,

1.7.2. katuse kalle 0° - 45°, katusehari paralleelselt või risti Talve teega;

1.7.3. maksimaalne korruselisus: elamul -1...2 (kaks maapealset korrus + tehniline keldrikorrus);

1.7.4. maksimaalne ehitisealune pind: elamul 240m²;

1.7.5. hoone välisilme: hoone arhitektuurne lahendus võiks olla vormilt lihtne ja harmoneeruda ümbritseva looduskeskkonnaga oma kompositsioonis, sümmetrias ja viimistlusmaterjalides. Hoone välisviimistluses kasutada looduslähedasi ja naturaalseid materjale: laudvooder, naturaalne kivi, krohv, betoon, klaas. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoone peab olema funktsionaalselt loogiline ja piirkonda sobiv. Ümarpalkhoone (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoone ehitamine pole lubatud.

Ümarpalkhoone (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoone pole lubatud.

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 Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele või liitumislepingule;

1.9.2. vee- ja kanalisatsioonivarustus tsentraalsed - vastavalt Raven OÜ tehnilistele tingimustele või liitumislepingule, lahendada ehitusprojektiga;

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

1.9.4. soojavarustuseks kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad küteliigid 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. gaasivarustus;

1.11.6. veevarustus ja kanalisatsioon;

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

1.11.8. tuleohutus;

1.11.9. energiatõhusus;

1.11.10. 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 geodeetilisel alusplaanel (M 1:500), millele on kantud ehituskeelualad, ehitusjoon, kõik servituudid ja piiranguvööndid, olemasolevad hooned ja rajatised, projekteeritavad hooned 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, kui see on nõutav.

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.