

KORRALDUS

Aruküla . aprill 2023. a

**Projekteerimistingimuste määramine** **Aruküla alevikus** **Tallinna mnt 35 kinnistule olemasoleva veski-elamu ja abihoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks**

Diagonaalprojekt OÜ (12950155) esindaja Liina Tammaru ja Famino OÜ (10067577) esindaja Kristjan Kann esitasid 21.03.2023 Ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2311002/02713Aruküla alevikus

### Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 (edaspidi PlanS)  on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ja olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.PlanS § 125 lg 5 kohaselt 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 ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja 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.

PlanS § 74 lg 5 kohaselt on üldplaneering detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste väljastamise alus.

Tuginedes PlanS § 125 lg 6 tuleb määrata ehitusõiguse ulatus käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Olemasoleva elamu ümberehitamine ja laiendamine alla 33% selle esialgsest mahust ei liigitu ehitusloa kohustusega tegevuseks, kuid kuna kavandatavas eskiisprojektis on näidatud hoonesse äripinnad kohvikule, siis lähtudes ehitusseadustiku tabelist 1 on kavandatava äripinna ehitamine ehitusloa kohustusega.

Vastavalt ehitusseadustiku § 26 lg 1 onprojekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

Sama § lg 3 alusel arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi ja üldplaneeringus määratud tingimusi ning arvestades, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Kuna tühjalt seisnud ajaloolistesse hoonetesse elu- ja äriruumide kavandamine on kindlasti piirkonna elanikele oluline ja huvipakkuv keskkonna muudatus, siis tuginedes EhS § 31 lg 1 otsustab Raasiku Vallavalitsus korraldada projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu koos lisadega avalikustatakse Raasiku valla veebilehel kaks nädalat alates 17.04.2023.

Avalikust väljapanekust teavitatakse Raasiku Vallavalitsuse kodulehel ja ajalehes Sõnumitooja 13.04.2023 ning tehti ettepanek mitte korraldada avalikku arutelu.

Materjalide kohta võib arvamused saata avaliku väljapaneku ajal aadressil raasiku.vald@raasiku.ee või postiga Tallinna mnt 24, Aruküla, Harjumaa 75201.

Projekteerimistingimuste eelnõu kohta on arvamust küsitud kinnisasjaga piirnevate kinnistute omanikelt, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

*Eelnõu täieneb…*

Tallinna mnt 35 kinnistule on otse juurdepääs avalikult kasutatavalt Aruküla - Kostivere teelt (11304), mis on riigiomand ja mille kaitsevöönd ulatub 5-8 m Tallinna mnt 35 kinnistule.

EhS § 31 lg 4 p 1 tuginedes esitati projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks Transpordiametile, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega.

Kuna nimetatud kinnistu (katastritunnus 65101:003:0712) asub riigitee 11304 Aruküla-Kostivere km 0,49-0,54 kaitsevööndis, siis *Transpordiameti esindaja kooskõlastas projekteerimistingimuste eelnõu 31.03.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/6816-2 järgmistel tingimusel:*

 1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.

2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.

3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonet mitte laiendada riigitee poole ja kaitsevööndisse.

4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (http://teeregister.riik.ee) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

5. Tallinna mnt 35 kinnistu jääb riigitee 11304 ja tee nr 6510015 Aruküla – Kalesi ristmikualale, kus on piiratud nähtavus. Juurdepääs näha ette Aruküla-Kalesi teele kavandatava ristumiskoha kaudu riigiteest võimalikult kaugel (vt punkt 6). Riigiteelt täiendavat ristumiskohta mitte ette näha.

6. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) juhendi "Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine" kohased nähtavuskolmnurgad ja külgnähtavus, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

7. Parkimine lahendada kinnistusiseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

8. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh 2 (2) keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

9. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil. Sidekanalisatsioon kavandada väljapoole riigitee 11304 alust maad, riigitee alusel maal puudub vaba ruum tehnovõrkude paigutamiseks ja peale riigitee rekonstrueerimist kehtib väljaehitatud objektil garantiiperiood 5 aastat.

10. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Projekti koosseisus koostada kinnistu vertikaalplaneerimine ja kitsastes oludes iseloomulikud ristlõiked.

11. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet.

12. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast.

Elektrilevi OÜ esindaja kooskõlastas eelnüu materjalid 28.03.202 tingimusel. Et Elektrilevi OÜ kaitsevööndis projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused: <https://www.elektrilevi.ee/tehnilised-tingimused/tellimine>.

Kaitsevööndis tegutsemiseks kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt töö- või põhiprojekti joonised. Projekt on võimalik esitada läbi Elektrilevi OÜ kodulehe: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>

Raven OÜ

Antud juhul on projekteerimistingimuste alusel ehitusloakohustuslike hoonete rekonstrueerimiseks tingimused täidetud, sest kavandatav tegevus on piirkonda sobiv ja ajalooliselt kujunenud väärtusliku miljöö kasutamist toetav ning kooskõlas kehtiva üldplaneeringu tingimustega.

EhS § 28 kohaselt annab projekteerimistingimused kohaliku omavalitsuse üksus.

Eelnevast lähtudes ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3 ja ehitusseadustiku § 26, 28, 31, 33 ning Raasiku Vallavolikogu 13. veebruari 2018. a otsuse nr 13 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse volitamine Raasiku Vallavalitsusele“ alusel,

Raasiku Vallavalitsus annab korralduse:

1. Määrata Raasiku vallasAruküla alevikus Tallinna mnt 35 kinnistule olemasoleva veski-elamu ja abihoone ümberehitamiseks ning laiendamiseks (alla 33% nende esialgsest mahust) äri- ja kortermajaks ning abihooneks projekteerimistingimused alljärgnevalt:

1.1 katastritunnus: 35101:003:0712;

1.2 krundi suurus: 1299 m2;

1.3 taotlejad: Diagonaalprojekt OÜ esindaja Liina Tammaru ja Famino OÜ esindaja Kristjan Kann;

1.4 projekteeritava ehitiste kasutamise otstarve: äripindadega ja korterelamu;

1.5 ehituse iseloom: olemasolevate hoonete laiendamine ja ümberehitamine;

 Ehitisregistri andmetel onTallinna mnt 35 kinnistu hoonestatud, seal asuvad olemasolevad ajalooliste paekivimüüridega veski-elamu ja abihoone;

1.6 kinnistu olemasolev sihtotstarve: 100% ärimaa, mis muutub projekti koostamisel vastavalt proportsioonile ärimaa ja elamumaa sihtotstarbeliseks;

1.7 projekti koostamisel lähtuda esitatud eskiislahendusest, käesolevatest tingimustest, Transpordiameti nõuetest, tuletohutuse, võrguvaldajate ja teistest kehtivatest asjakohastest õigusaktidest.

1.8Ehitusõigus:

* suurim hoonete arv 2;
* *krundi suurim ehitistealune pind 400* *m²;*
* *hoonestusalaks määrata olemasolevate hoonete alune ja vastavalt vajadusele nende lähiümbruse ala.*

1.9. Nõuded projektile, heakorrale ja haljastusele:

1.9.1 asendiplaan koostada geodeetilisel alusplaanil, kus näidata hoonete ja rajatiste (sh vee- ja kanalisatsiooni rajatised) asukohad, avaliku kasutusega alad, parkimiskohad, tehnovõrkudega liitumiskohad jms;

1.9.2 juurdepääs lahendada otstarbekalt avalikult kasutavalt teelt, arvestada liiklusohutuse ja nähtavusega ning kavandada parkimisvõimalus vastavalt normidele oma krundil kohviku osa avalikult kasutatava alana;

1.9.3 projekteerida õueala haljastus ja heakorrastamine, vajadusel piirdeaed (sobib ka vabakujuline hekk). Lahendada vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine hoonete ümbert ja teedelt ning platsidelt eemale. Näidata prügikonteinerite asukoht- varjualune ja juurdepääs selleni;

1.10. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded:

1.10.1 äri- ja kortermaja kõrgus maapinnast võib olla kuni 11,5 m planeeritavast maapinnast, maksimaalne korruselisus 3 ja abihoone kõrgus 5 m;

1.10.2 määrata ±0.00 absoluutne kõrgus arvestades olemasolevate hoonete I korruse põranda kõrgusmärke;

1.10.3 hoone minimaalne lubatav tulepüsivusaste on TP2;

1.10.4 katuse kalle 10º-45º, katustele on lubatud paigaldada päikesepaneele;

1.10.5 kasutatavad fassaadimaterjalid ja värvilahendused peavad sobituma olemasoleva miljööga ja moodustama tervikliku arhitektuurse ansambli;

Fassaadide suurtel pindadel on keelatud metall- ja plastiklahendused. Hoone välimus peab sobituma olemasolevasse ajaloolisesse piirkonda.

1.11. Nõuded konstruktsioonidele ja sisekliimale:

1.11.1 hoonete konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kauakestvuse;

1.11.2 korterites ja äriruumides peab olema tagatud õigusaktides sätestatud vajalik loomulik päevavalgus, heliisolatsioon, ohutus, õhuvahetus, õhuniiskus, temperatuur, valgustus, sobilik tehnosüsteemide paigaldus ning muud kehtivad nõuded.

1.12. Tehniline varustatus ja insener-tehnilised võrgud:

1.12.1 võrguühendused lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;

1.12.2 tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt tellib hoonestaja ja esitab need koos vastavate kooskõlastustega ehitusprojekti koosseisus;

1.12.3 veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt Raven OÜ tehnilistele tingimustele.

1.13. Nõuded projektile:

1.13.1 projekt peab vastama kehtivatele tuleohutus ja teistele õigusaktidele ning

 valla üldplaneeringule;

1.13.2 projekti peab koostama ja tegema sellele ekspertiisi kehtivat kutsetunnistust omav pädev projekteerija;

1.13.3 projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile¹“ nõuetele.

1.14. Ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:

1.14.1 asendiplaan ja vertikaalplaneerimine koos haljastuse lahendusega;

1.14.2 arhitektuur (vajadusel sisearhitektuur);

1.14.3 konstruktsioonid;

1.14.4 küte, ventilatsioon ja soojusvarustus;

1.14.5 veevarustus ja kanalisatsioon;

1.14.6 elektripaigaldis (tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldis);

1.14.7 tuleohutus;

1.14.8 energiatõhusus;

1.14.9 kohviku seadmete tehnoloogiga;

1.14.10 muud ehitiste eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid.

1.15. Ehitusprojekti koosseis:

1.15.1 seletuskiri;

1.15.2 situatsiooniskeem, millel on näidatud tuletõrje veevõtukoht ja kaugus sellest;

1.15.3 asendiplaan kehtival geodeetilisel alusplaanil (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 ja heakorrastus;

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

1.15.5 hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele - energiamärgisega.

1.16. Projekt kooskõlastada Raasiku Vallavalitsuse ja võrguvaldajatega ning vajadusel puudutatud isikutega. Koostöö raames võib eelnevalt kooskõlastada ka Päästeametiga ning vajadusel Transpordiametiga kooskõlas nende poolt antud tingimustele.

1.17. Ehitusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitada vallavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kaudu. Projekt saadetakse Ehitisregistri kaudu kooskõlastamiseks isikutele ja asutustele, kelle seadusest tulenevad õigused või kelle pädevus on seotud ehitusloa taotluse esemega.

1.18. Üldnõuded:

1.18.1. Ehitusloata ei ole lubatud ehitamist alustada;

1.18.2. Tagada krundiga piirneva ala ja tee korrashoid.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)

Raul Siem Gunnar Nuuma

vallavanem vallasekretär