

**RAASIKU VALLAVALITSUS****KORRALDUS**

Aruküla

1. veebruar 2023. a

Projekteerimistingimuste määramine üksikelamu ja abihoone püstitamiseks ning olemasoleva sauna taastamiseks ning seadustamiseks Raasiku alevikus Tehase põik 12 katastriüksusel

Mihaela Barac ja Alar Vares esitasid 11.10.2022 Ehisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/1185 Raasiku alevikus Tehase põik 12 kinnistule (65101:001:0058, sihtotstarve 100% elamumaa, pindalaga 2782 m²) ehitusloakohustusliku üksikelamu ja abihoone püstitamiseks ning teatisekohustusliku olemasoleva sauna seadustamiseks.

Vastavalt ehisregistri andmetele on antud krundile, mille sihtotstarve on elamumaa 100%, ehitatud 1960. (oletuslik) aastal elumaja, mis eelmiste omanike poolt on lammutatud ja alles on ainult vundament. Krundil on hetkel olemasolev hoone (plekkkatusega palkhoone karkass), mis Maa-ameti kaardil on märgitud jõe äärde, kuid mille asukoht ei ole korrektne. Hetkel on saunamaja liigutatud eelmiste omanike poolt 50 m kaugusele jõest vastavalt 2015. aastal väljastatud projekteerimistingimustele. Plaan on ehitada krundile ühekordne üksikelamu koos abihoonega olemasoleva sauna seadustamisega (olemasolev palkhoone karkass taastada ja seadustada saunamajana). Kinnistule on juurdepääs avalikult kasutatavalt Tehase põik transpordimaalt.

Projekteerimistingimuste taotlusele on esitatud uus elamu ja abihoone ning saunamaja ehitusala eskiis.

Valla üldplaneeringu järgi on Raasiku 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.

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

Raasiku Vallavalitsus annab korralduse:

1. Määrata Raasiku alevikus Tehase põik 12 üksikelamu ja abihoone püstitamiseks ning olemasoleva sauna taastamiseks ning seadustamiseks projekteerimistingimused alljärgnevalt:
 - 1.1. katastritunnus: 65101:001:0058
 - 1.2. krundi suurus: 2782 m²
 - 1.3. taotleja ja omanik: Mihaela Barac ja Alar Vares
 - 1.4. ehitiste kasutamise otstarve: üksikelamu
 - 1.5. ehituse iseloom: püstitamine
 - 1.6. Krundi planeeringu nõuded:
 - 1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskrunt tiheasustusalal, krundil on hetkel olemasolev hoone (plekkkatusega palkhoone karkass) millel puudub ehitusluba;
 - 1.6.2. maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa;
 - 1.6.3. krundi planeeringul lähtuda kehtivast üldplaneeringust, tervisekaitse, tuletõrje ja teistest kehtivatest õigusaktidest;
 - 1.6.4. hoonete minimaalne lubatav tulepüsivusaste TP 3;
 - 1.6.5. krundi suurim lubatud ehitusalune pind: vastavalt piirkondlikule tavale;
 - 1.6.6 hoonestusviis: lahtine;
 - 1.6.7. suurim eluhoonete arv on 1 (üksikelamu ja kuni 2 abihoonet). Abihooned peavad olema oma ehitusaluselt pinnalt, kõrguselt ja mahult eluhoonest tunduvalt väiksemad;
 - 1.6.8. tehnoõrkude kaitsevööndites tegutsemiseks tuleb projekteerimisel teha koostööd võrguvaldajatega, kinnistul asub Elektrilevi OÜ elektripaigaldise kaitsevöönd;
 - 1.6.9. vastavalt EhS § 71 lg 3 on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 10 m;
 - 1.6.12. korrastada ümbrus, näidata rajatav ja säilitatav kõrghaljastus;
 - 1.6.13. parkimine korraldada õuealal või hoones;
 - 1.6.14. asendiplaan koostada kehtival geodeetilisel alusplaani, kus näidata hoonete ja rajatiste (sh vee- ja kanalisatsiooni rajatised) asukohad, õueala, juurdepääsutee, parkimiskohad, tehnoõrkudega liitumiskohad jms;
 - 1.6.15. projekteerida õueala haljastus ja heakorrastamine. Asendiplaanil näidata kavandatava piirdeala asukoht ja lahendus, mis võib olla 1,4 m kõrgune osaliselt läbipaistev. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine hoonete ümbert ja teedelt ning platsidelt eemale. Näidata prügikonteinerite asukoht ja juurdepääs selleni;
 - 1.6.16. kinnistu sissepääsu tee valla maa-alal (transpordimaal) peab vastama kvaliteedilt majandus- ja taristuministri määrusele nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedi nõuded“ Sissepääsu pikkus on hõlmatud valla tee katte ja krundi piiriga (sissepääsu, mahasõidu jne. pikkus). Samuti kontrollida kas on vajalik mahasõidu truubi rajamine;
 - 1.6.17. selleks, et hooneid ja haljastust planeerida otstarbekalt võib konsulteerida spetsialistiga, kes on esitanud majandustegevusteate maaparandussüsteemi uurimise ja

projekteerimise alal Maaparandusala Tegurisevate Ettevõtjate Registrisse (MATER, <http://mater.agri.ee/>).

1.7. Arhitektuursed nõuded:

1.7.1. katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast 10 m;

1.7.2. katuse kalle kahekorruselisel hoonel on 0° - 45°, ühekorruselisel osal võib katusekalle olla 5°-45°. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele;

1.7.3. maksimaalne korruselisus: eluhoonel 2, abihoonel 1;

1.7.4. maksimaalne ehitusalune pind: eluhoonel kuni 240 m², Krundi maksimaalne täisehituse % on 20%;

1.7.5. hoone välisilme: ümbritseva asumiga haakuv, välisviimistlus – laudvooder, fassaadikivi või krohv. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoone välimus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav ja soovitatavalt liigendatud. Fassaadide suurtel pindadel on keelatud metall- ja plastiklahendused. Hoone välimus peab olema kaasaegne ja piirkonda sobiv.

1.8. Nõuded konstruktsioonidele:

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

1.9. Nõuded sisekliimale:

1.9.1. elamus peab olema tagatud õigusaktides sätestatud vajalik loomulik päevavalgus, heliisolatsioon, ohutus, õhuvahetus, õhuniiskus, temperatuur, valgustus, sobilik tehnosüsteemide paigaldus ning muud kehtivad nõuded;

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;

1.13. 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 majaanhendused 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 teatavastegemisest.

4. Käesolevad projekteerimistingimused tühistavad Raasiku Vallavalitsuse 20. jaanuari 2015. a korralduse nr 15.

5. 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.

Lisa: Eskiis.pdf