



ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS
Teabevaldaja: Raasiku Vallavalitsus
märged tehtud 26.02.2024
juurdepääsupiirang kehtib kuni 26.02.2099
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 Kulli külas Vindi tee 3 kinnistule detailplaneeringu olemasolul

Margo Koppel esitas 07.02.2024 ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/01042 Kulli külas Vindi tee 3 kinnistule (65101:002:0548, sihtotstarve 100% elamumaa², pindalaga 9999m²) detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamiseks 3,6% ulatuses, et elamu lõunapoolsesse külge kavandada üksikelamu laiendusena esik ja garderoob.

Kinnistul kehtib Vindimetsa katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, mis on kehtestatud Raasiku Vallavolikogu otsusega nr 99 kuupäeval 12.12.2006.

Kinnistul on olemasolev juurdepääs Vindi teelt. Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule on tegemist Kulli küla tihedama külakeskuse alaga, kus üksikelamu krundi minimaalne suurus on määratud 2500m².

Ehitisregistri andmetel on kinnistul üksikelamu (EHR kood 120539312) ehitisealuse pinnaga 125,3m², saun (EHR kood 120584625) ehitisealuse pinnaga 67m², majandushoone (EHR kood 120584635) ehitisealuse pinnaga 24m², kasvuhoone (EHR kood 120584648) ja puurkaev (EHR kood 220668622). Olemasolev üksikelamu (EHR kood 120539312) asub osaliselt detailplaneeringuga määratud hoonestusalast väljas. Suurem osa sauna hoonest (EHR kood 120584625) asub hoonestusalast väljas.

Detailplaneeringu kohaselt on Vindi tee 3 katastriüksusel (planeeringus krunt nr 2) järgmine ehitusõigus: maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa, EE-väikeelamumaa. Krundile võib ehitada ühe 2-korruselise üksikelamu ja kaks abihoonet suurima ehitusaluse pindalaga kokku 350m², suurim täisehituse protsent 3,5%. Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5m. Hoonestusviis on lahtine, suletud brutopind 700m². Igale krundile on planeeritud minimaalselt kolm parkimiskohta. Arhitektuursed nõuded: Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Lubatud katusekalle on 0° - 45°. Hoonete harjajoone suund ei ole määratud. Viimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada plastvoodreid, puiduimitatsiooniga plastaknaid jm tehismaterjale. Välisviimistluses kasutada looduslikke materjale - puitlaudist, krohvi, kivi, katusekivi ja valdavalt heledaid toone, lubatud on palkmajade ehitus. Piirdeaia lubatud kõrgus on 1-1,4m. Piirdeks on soovitatav puitlippaed, kiviaed või hekk koos võrkaiaga.

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 2 on võimalik asjakohasel juhul projekteerimistingimustega täpsustada hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses.

Projekteerimistingimuste taotleja soovib Raasiku Vallavalitsusele 07.02.2024 esitatud taotluse kohaselt detailplaneeringu järgsel krundil nr 2, mis on aadressiga Vindi tee 3 suurendada hoonestusala 3,6% ulatuses.

Raasiku Vallavalitsus on seisukohal, et Vindi tee 3 katastriüksusel kehtiva Vindimetsa katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamine 6,8% ulatuses ja nihutamine ei mõjuta oluliselt Raasiku Vallavolikogu 12.12.2006 otsusega nr 99 kehtestatud detailplaneeringu lahendust.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut, vaid krundile pos nr 2 määratud hoonestusala tingimuste osas. Detailplaneeringuga määratud kõik ülejäänud tingimused jäävad kehtima vastavalt Vindimetsa katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringule.

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. Väljastada projekteerimistingimused Vindi tee 3 katastriüksusele Raasiku Vallavolikogu 12.12.2006 a otsusega nr 99 kehtestatud Vindimetsa katastriüksuse ja lähiala detailplaneering hoonestusala suurendamiseks ja nihutamiseks ning üksikelamu laiendamiseks alljärgnevalt:

- 1.1. katastritunnus: 65101:002:0548

- 1.2. krundi suurus: 9999m²

- 1.3. taotleja: Margo Koppel

- 1.4. ehitiste kasutamise otstarve: üksikelamu (11101)

- 1.5. ehituse iseloom: laiendamine üle 33%

- 1.6. Krundi planeeringu nõuded:

- 1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskrunt tiheasustusosalal, krundil kehtib Vindimetsa katastriüksuse ja lähiala detailplaneering;

- 1.6.2. detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendada 6,8% ulatuses ja nihutada 5 võrra Vindi tee poolse kinnistu piiri poole (10m Vindi ja Metsvindi tee poolsetest kinnistu piiridest, 15m Vindi tee 5 poolsest kinnistu piirist ja 10m pikkuse löigu ulatuses 10m Vindi tee 5 poolsest kinnistu piirist, 60m kinnistu põhja poolsest (Metsvindi tee 2 kinnistu) piirist. Projekteerimistingimustega välja antaval Lisa 1 on näidatud määratud hoonestusala;

- 1.6.3. maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa, vastavalt detailplaneeringule;

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

1.6.5. hoonete minimaalne lubatav tulepüsivusaste: vastavalt detailplaneeringule;

1.6.6. krundi suurim täisehituse protsent: vastavalt detailplaneeringule;

1.6.7. krundi max ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule;

1.6.8. krundi lubatud brutopind: vastavalt detailplaneeringule;

1.6.8. hoonestusviis: vastavalt detailplaneeringule;

1.6.9. suurim lubatud hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule;

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 suurim lubatud kõrgus vastavalt detailplaneeringule;

1.7.2. maksimaalne korruselisus: vastavalt detailplaneeringule;

1.7.3. lubatud katuse kalle: vastavalt detailplaneeringule;

1.7.4. maksimaalne ehitisealune pind: üksikelamul 240m² (vastavalt üldplaneeringule);

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 lokaalsed, 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. 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 ajakohasel topo-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 kehtivad viis (5) 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.