



RAASIKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Aruküla

Projekteerimistingimuste määramine avaliku menetlusega Aruküla alevikus Sügise tn 25 kinnistule ehitusloakohustusliku abihoone püstitamiseks

Heiki Taras esitas 29.11.2023 ehisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2311002/09601 Aruküla alevikus Sügise tn 25 kinnistule (65101:003:0490, sihtotstarve 100% elamumaa, pindalaga 1600m²) ehitusloakohustusliku abihoone püstitamiseks. Kinnistul on elamu ehitisealuse pinnaga 164m² (EHR koodiga 116055817) ja kuur ehitisealuse pinnaga 13m² (EHR koodiga 116055820). Kinnistul on olemasolev juurdepääs avalikult Sügise tänavalt. Kinnistu piirneb läänest Põllu tänava transpordimaaga. Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule on tegemist Aruküla keskusalaga, kus üksikelamu krundi min suurus on 1200m².

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 elektri- ja sidepaigaldise 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. 1. Määrata Aruküla alevikus Sügise tn 25 kinnistule projekteerimistingimused ehitusloakohustusliku abihoone püstitamiseks alljärgnevalt:
 - 1.1. katastritunnus: 65101:003:0490
 - 1.2. krundi suurus: 1600 m²
 - 1.3. taotleja: Heiki Taras
 - 1.4. taotleja ja omanik: Rainer Raudsepp ja Krista Raudsepp
 - 1.5. ehitiste kasutamise otstarve: elamu abihoone (12744)

1.6. ehituse iseloom: püstitamine

1.7. Krundi planeeringu nõuded:

1.7.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskruunt tiheasustusalal, krundil puudub kehtiv detailplaneering;

1.7.2. ehitusjoon 8m Sügise tänava poolsest kinnistu piirist, ehituskeeluvöönd 4m kinnistu piirist, projekteerimistingimustega välja antaval Lisa 1 maakasutustingimuste plaanil on määratud hoonestusala;

1.7.3. maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa;

1.7.4. krundi planeeringul lähtuda üldplaneeringust, tervisekaitse, tuleõrje ja teistest kehtivatest õigusaktidest;

1.7.5. hoonete minimaalne lubatav tulepüsivusaste TP3;

1.7.6. krundi max täisehituse protsent: 20% krundi pinnast

1.7.7. hoonestusviis: lahtine;

1.7.8. suurim lubatud eluhoonete arv on 1 üksikelamu ja 2 abihoonet;

1.7.9. osaliselt läbipaistva aia max kõrgus 1,6m, läbipaistmatu aia max kõrgus 1,4m;

1.7.10. asendiplaan koostada kehtival geodeetilisel alusplaanil, kus näidata hoonete ja rajatiste (sh vee- ja kanalisatsiooni rajatised) asukohad, juurdepääsutee, parkimiskohad, tehnovõrkudega liitumiskohad jms;

1.8. Arhitektuursed nõuded:

1.8.1. hoone suurim lubatud kõrgus abihoonel 5m,

1.8.2. katuse kalle 0° - 20°, katusehari paralleelselt või risti olemasoleva elamuga;

1.8.3. maksimaalne korruselisus: abihoonel 1 korrust

1.8.4. maksimaalne ehitisealune pind: abihoonel max 90m²;

1.8.5. hoone välisilme: abihooone arhitektuurne lahendus võiks olla vormilt lihtne ja harmoneeruda ümbritseva keskkonnaga ja olemasoleva üksikelamuga oma kompositsioonis, sümmetrias ja viimistlusmaterjalides. Hoone peab olema funktsionaalselt loogiline ja piirkonda sobiv. Hoone välisviimistluses kasutada viimistlusmaterjanina eelistatult: laudvoodrit, krohvi, betooni, valtsplekki jne. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Ümarpalkhoone (sh freespalk) ja väliste ristappidega palkhoone ehitamine pole lubatud.

1.9. Nõuded konstruktsioonidele:

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

1.10. Tehniline varustatus ja insener-tehnilised võrgud:

1.10.1. elektrivarustus vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele või liitumislepingule;

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

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

1.10.4. 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;

1.11. Nõuded projektile:

1.11.1 projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ja 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, ehitusjoon, kõik servituudid ja piiranguvööndid, olemasolevad hooned ja rajatised, projekteeritavad hooned ja rajatised, tehnilised näitajad ja kinnistu sisesed tehnovõrgud, parkimislahendus, prügikonteineri asukoht;

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.
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 teatavakstegemisest arvates.