

**RAASIKU VALLAVALITSUS****KORRALDUS**

Aruküla

**Projekteerimistingimuste määramine avaliku menetlusega Raasiku alevikus Kivi tn 6 kinnistule ehitusloakohustusliku abihoone püstitamiseks**

Natalja Stankevitš-Melnikova esitas 10.04.2024 ehisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/03113 Raasiku alevikus Kivi tn 6 kinnistule (65101:008:0001, sihtotstarve 100% elamumaa, pindalaga 2999m<sup>2</sup>) ehitusloakohustusliku abihoone püstitamiseks. Kinnistu on hoonestatud. Kinnistul on Ehisregistri andmetel olemasolev üksikelamu (EHR koodiga 116059533) ehitisealuse pinnaga 140m<sup>2</sup>, esmasele kasutusele võtu aeg 1900 aasta.

Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule on tegemist Raasiku aleviku elamumaa juhtotstarbega alaga, kus üksikelamu krundi minimaalne suurus võib olla 1200 m<sup>2</sup>.

Kinnistule on tagatud juurdepääsutee avalikult teelt - Kivi põik (Kivi tänava lõik 1, 65101:008:0067).

Valla üldplaneeringu järgi on Raasiku alevikus detailplaneeringu kohustus. Kivi tn 6 kinnistu on hoonestatud ja üksikelamu on kasutusele võetud juba 1900 aastal. 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) ehitise 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 elektripaigaldise kaitsevöönd.

Lähtudes eeltoodust ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 3, Raasiku Vallavolikogu 13.02.2018. a otsuse nr 13 „Seadusega kohaliku omavalitsusepädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse volitamine Raasiku Vallavalitsusele“ ning ehitusseadustiku § 28, Raasiku vallavalitsus annab korralduse:

1. Määrata Raasiku alevikus Kivi tn 6 kinnistule projekteerimistingimused ehitusloakohustusliku abihoone püstitamiseks alljärgnevalt:
  - 1.1. katastritunnus: 65101:008:0001
  - 1.2. krundi suurus: 2999m<sup>2</sup>
  - 1.3. taotleja: Rinat Ivanov
  - 1.4. taotleja ja omanik: Natalja Stankevitš-Melnikova

1.5. ehitiste kasutamise otstarve: 12744 elamu abihoone

1.6. ehituse iseloom: püstitamine

1.7. Krundi planeeringu nõuded:

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

1.7.2. ehituskeeluala 4m kinnistu piirist, 10m kohalikust teest (kohaliku tee kaitsevöönd), 8m kõrval kinnistul asuvatest hoonetest;

1.7.3. maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa;

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

1.7.5. hoonete minimaalne lubatav tulepüsivusaste TP3;

1.7.6. krundi max täisehituse protsent: 20% krundi pinnast - 600m<sup>2</sup>;

1.7.7. hoonestusviis: lahtine;

1.7.8. suurim lubatud eluhoonete arv on üks üksikelamu ja max kaks abihoonet, kinnistul olemasolev üle 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga abihoone tuleb kanda Ehitisregistrisse, ülejäänud abihoonet tuleb lammutada enne kavandatavale abihoonele kasutusloa taotlemist;

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

1.7.10. asendiplaan koostada kehtival geodeetilisel alusplaani, 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 7,5m;

1.8.2. katuse kalle 10° - 45°, katuseharja suund vaba (soovitluslikult risti või paralleelne olemasoleva üksikelamuga või kinnistu piiriga);

1.8.3. maksimaalne korruselisus: abihoonel üks maapealne korrust;

1.8.4. maksimaalne ehitisealune pind: abihoonel 180m<sup>2</sup>;

1.8.5. Hoone arhitektuurne lahendus peab sobima kinnistul olemasoleva hoonestusega. 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 alevikku 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 lokaalsed, 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. ehitusprojekt peab olema koostatud lähtudes kehtivast standardist EVS 932:2017, „Ehitusprojekt“. Ehitusprojekti iga osa koostajal peab olema nõutav kvalifikatsioon ning ehitusprojekti igal osal peab olema vastutav pädev isik, kes teeb, kontrollib või juhib iseseisvalt oma pädevusega seonduval tegevusalal tööd ja vastutab selle eest ning esitab tehnilisi seisukohti;

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, 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;

1.13.6. juhul kui projekteeritav hoone asub naaberkinnistule lähemal kui 4 m, siis peab ehitusprojektile nõusoleku andma naaberkinnistu omanik (antud juhul Raasiku vald);

1.13.7. ehitusloa taotlusega esitatavale projektile on soovitatav lisada käesolevad projekteerimistingimused.

1.14. Ehitusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitada vallavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.

2. Projekteerimistingimused 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.