

**RAASIKU VALLAVALITSUS****KORRALDUS**

Aruküla

Projekteerimistingimuste määramine avaliku menetlusega Kulli külas Põllu tee 5 kinnistule detailplaneeringu olemasolul

KT Desing Projekt OÜ esindaja Kätlin Toms esitas 08.05.2024 ehtisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/03930 Kulli külas Põllu tee 5 kinnistule (65101:002:0528), sihtotstarve 100% elamumaa, pindalaga 3047m²) hoonestusala, suurendamiseks ja nihutamiseks, abihoone lubatud kõrguse suurendamiseks ning abihoone püstitamiseks

Kinnistul kehtib Vilja ja Põllu maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud 10.10.2006 Raasiku Vallavolikogu otsusega nr 82.

Ehtisregistri andmetele on kinnistu üksikelamu (EHR koodiga 120833035) ehitisealuse pinnaga 208,3m² ja kõrgusega 7,2m. Olemasoleva üksikelamu katuse kalle on 30°.

Detailplaneeringu kohaselt on Põllu tee 5 katastriüksusel (planeeringus positsioon nr 8) järgmine ehitusõigus: maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa, EE-väikeelamumaa. Krundile võib ehitada ühe kahekorruselise üksikelamu ja ühe ühekorruselise abihoone suurima ehitusaluse pindalaga kokku 300m². Suurim lubatud üksikelamu kõrgus maapinnast on 8m ja abihoone lubatud kõrgus 4m planeeritud maapinnast. Maksimaalne suletud brutopind 500m² katastriüksuse sihtotstarvete kaupa. Hoonestusviis lahtine. Kõrvalhoonete paigutus vaba. Krundile on planeeritud minimaalselt kolm parkimiskohta. Arhitektuursed nõuded: Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Lubatud katusekalle on min 30° (viil või kelpkatus). Hoonete harjajoone suund on soovitatavalt risti või paralleelne juurdesõiduteega. Viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kivimaterjale (vuugid tellisega ühte tooni), puitu või krohvi (max kahte erinevat materjali). Hoonete välisviimistluses ei ole lubatud kasutada plekki (va katus) ja plastikut.

Põllu tee 5 kinnistule detailplaneeringuga määratud hoonestusala on jäetud kinnistu loodepoolsest nurgast osa hoonestusala välja detailplaneeringuga kavandatud puurkaevu kaitsekuja tõttu. Põllu tee 5 kinnistu tarbevesi tuleb Põllu tee 3 kinnistuga ühisest puurkaevust, mistõttu on kinnistu omaniku soov detailplaneeringuga määratud hoonestusala sinna planeeritud, kuid teostamata puurkaevu kaitsekuja asukohta laiendada.

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 möödunud 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 hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses, p 3 kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest ning p 4 arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Projekteerimistingimuste taotleja soovib Raasiku Vallavalitsusele 08.05.2024 esitatud taotluse kohaselt detailplaneeringu järgsel krundil positsiooniga nr 8, mis on aadressiga Põllu tee 5 nihutada ja suurendada hoonestusala, suurendada abihoonele lubatavat kõrgust ja vähendada hoonetele lubatavat katuse kallet 20°peale.

Raasiku Vallavalitsus on seisukohal, et Põllu tee 5 katastriüksusel kehtiva Vilja ja Põllu maaüksuse detailplaneeringu hoonestusala nihutamise ja suurendamise, kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest, abihoone lubatud kõrguse suurendamine (10% ulatuses esialgsest lahendusest) 4,4m peale ning hoonetele lubatava katuse kalde vähendamine min 20°peale projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Raasiku Vallavolikogu otsusega nr 82, 10.10.2006 kehtestatud detailplaneeringu lahendust. Hoonestusala suurendatakse 10% ja nihutatakse 0,6m võrra Põllu tee suunas.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut, vaid krundile positsiooniga nr 8 määratud hoonestusala tingimuste osas. Detailplaneeringuga määratud kõik ülejäänud tingimused jäävad kehtima vastavalt Vilja ja Põllu maaüksuse detailplaneeringule.

Eelnevast lähtudes ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3 ja Raasiku Vallavolikogu 13.02.2018. a otsuse nr 13 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse volitamine Raasiku Vallavalitsusele“ ning ehitusseadustiku § 28 alusel,

Raasiku Vallavalitsus annab korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused Põllu tee 5 katastriüksusele Raasiku Vallavolikogu 10.10.2006 a otsusega nr 82 kehtestatud Vilja ja Põllu maaüksuse detailplaneeringu hoonestusala nihutamiseks 1m võrra Põllu tee suunas, hoonestusala suurendamiseks 10% võrra, abihoone lubatud kõrgus määramiseks 4,4m maapinnast, katuse min kalle määramiseks 20° ning abihoone püstitamiseks alljärgnevalt:
 - 1.1. katastritunnus: 65101:002:0528
 - 1.2. krundi suurus: 3047m²
 - 1.3. taotleja: KT Desing Projekt OÜ
 - 1.4. omanik: Rando Lannusalu
 - 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 ehituskrunt tiheasustusosalal, krundil kehtib Raasiku Vallavolikogu 10.10.2006 otsusega nr 82 Vilja ja Põllu maaüksuse detailplaneering;
 - 1.7.2. detailplaneeringuga määratud hoonestusala nihutada 0,6m võrra Põllu tee suunas ja suurendada hoonestusala 10% võrra. Projekteerimistingimustega välja antaval Lisa 1 Hoonestusala plaanil on näidatud määratav hoonestusala;

- 1.7.3. maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa, vastavalt detailplaneeringule;
- 1.7.4. krundi planeeringul lähtuda üldplaneeringust, tervisekaitse, tuletõrje ja teistest kehtivatest õigusaktidest;
- 1.7.5. hoonete minimaalne lubatav tulepüsivusaste: vastavalt detailplaneeringule;
- 1.7.6. krundi suurim täisehituse protsent: vastavalt detailplaneeringule;
- 1.7.7. krundi max ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule;
- 1.7.8. krundi lubatud brutopind: vastavalt detailplaneeringule;
- 1.7.8. hoonestusviis: vastavalt detailplaneeringule;
- 1.7.9. suurim lubatud hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule;
- 1.7.10. piirdeaed: vastavalt detailplaneeringule;
- 1.7.11. asendiplaan koostada kehtival geodeetilisel alusplaanel, 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: üksikelamul 8m maapinnast (vastavalt detailplaneeringule), abihoonel 4,4m planeeritavast maapinnast;
 - 1.8.2. maksimaalne korruselisus: vastavalt detailplaneeringule;
 - 1.8.3. lubatud katuse kalle: min 20°;
 - 1.8.4. hoone välisviimistlus: vastavalt detailplaneeringule;
- 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 detailplaneeringule ja võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
 - 1.10.2. vee- ja kanalisatsioonivarustus lokaalsed, vastavalt detailplaneeringule;
 - 1.10.3. soojavarustuseks kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütтелиigid 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 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;

1.13.4. 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. 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.