

**RAASIKU VALLAVALITSUS****KORRALDUS**

Aruküla

Projekteerimistingimuste määramine avaliku menetlusega Kalesi külas Siisikese tee 3 kinnistule detailplaneeringu olemasolul

VNDL Arhitektuur OÜ esindaja Veiko Vahtrik esitas 16.04.2024 ehtisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/03221 Kalesi külas Siisikese tee 3 kinnistule (65101:003:0546, sihtotstarve 100% elamumaa, pindalaga 4002m²) detailplaneeringuga määratud hoonestusala hoonestusala suurendamiseks ja nihutamiseks.

Kinnistul kehtib Siisikese maatükkuse detailplaneering, mis on kehtestatud 08.08.2006 Raasiku Vallavolikogu otsusega nr 65.

Kinnistul on olemasolev juurdepääs Siisikese erateelt. Detailplaneeringu vastuvõtja kohustub korraldama omal kulul detailplaneeringu järgsete teede, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamist kruntide piirini enne hoonete ehituslubade taotlemist.

Ehtisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

Detailplaneeringu kohaselt on Siisikese tee 3 katastriüksusel (planeeringus positsioon nr 2) järgmine ehitusõigus: maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa, EE-väikeelamumaa. Krundile võib ehitada ühe 2-korruselise üksikelamu ja ühe abihoone suurima ehitusaluse pindalaga kokku 280m². Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 10m. Maksimaalne suletud brutopind 480m² katastriüksuse sihtotstarvete kaupa. Hoonestusviis on lahtine. Hoonestusalad on määratud arvestusega, et ka hoonestusalas jääb 30% olemasolevast kõrghaljastusest alles. Hoonestusalad on määratud kruntidele arvestusega, et minimaalne kaugus tänavapoolsetest krundipiiridest oleks 6m ja minimaalne kuja naaberhoonetega oleks ca 20m. Krundile on planeeritud minimaalselt kolm parkimiskohta. Arhitektuursed nõuded: Hoonete minimaalseks tulepüsimisklassiks on TP3. Lubatud katusekalle on 15° - 45°. Hoonete harjajoone suund on määratud risti või paralleelne planeeritud tänava poolse piiriga. Viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada krohvi, tellist ja puitu. Piirdeaedade kujundustingimused – tänavapoolne piirdeaed puitlippidest max h=1,5m, aiapostid metallist või kivist, arvestada naaberkinnistute piiretega, kruntide vahelised piirded – võrkpiire.

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.

Projekteerimistingimuste taotleja soovib Raasiku Vallavalitsusele 16.04.2024 esitatud taotluse kohaselt detailplaneeringu järgsel krundil positsiooniga nr 2, mis on aadressiga Siisikese tee 3 nihutada ja suurendada hoonestusala.

Raasiku Vallavalitsus on seisukohal, et Siisikese tee 3 katastriüksusel kehtiva Siisikese maaüksuse detailplaneeringu hoonestusala nihutamise ja suurendamise projekteerimistingimuste väljastamine ei mõjuta oluliselt Raasiku Vallavolikogu otsusega nr 65, 08.08.2006 kehtestatud detailplaneeringu lahendust. Hoonestusala suurendatakse 7,6% ja nihutatakse 1,5m võrra loode suunas. Hoonestusalade vahel tagatakse min 20m kaugus, mis on üks kehtestatud detailplaneeringu põhimõtetest.

Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut, vaid krundile positsiooniga nr 2 määratud hoonestusala tingimuste osas. Detailplaneeringuga määratud kõik ülejäänud tingimused jäävad kehtima vastavalt Siisikese 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 annab Raasiku Vallavalitsus korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused Siisikese tee 3 katastriüksusele Raasiku Vallavolikogu 08.08.2006 a otsusega nr 65 kehtestatud Siisikese maaüksuse detailplaneeringu hoonestusala nihutamiseks 1,5m võrra ja suurendamiseks 7,6% võrra ning üksikelamu püstitamiseks alljärgnevalt:
 - 1.1. katastritunnus: 65101:003:0546
 - 1.2. krundi suurus: 4002m²
 - 1.3. taotleja: VNDL Arhitektuur OÜ esindaja Veiko Vahtrik
 - 1.4. ehitiste kasutamise otstarve: 11101 üksikelamu
 - 1.5. ehituse iseloom: püstitamine
 - 1.6. Krundi planeeringu nõuded:
 - 1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskrunt tiheasustusosalal, krundil kehtib Raasiku Vallavolikogu 08.08.2006 otsusega nr 65 Siisikese maaüksuse detailplaneering;
 - 1.6.2. detailplaneeringuga määratud hoonestusala nihutada 1,5m võrra loode suunas ja suurendada hoonestusala 7,6% võrra. Projekteerimistingimustega välja antaval Lisa 1 Hoonestusala plaanil on näidatud määratav 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 alusplaani, 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. 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 piiranguvõõndid, 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 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.