



RAASIKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Aruküla

Projekteerimistingimuste määramine avaliku menetlusega Aruküla alevikus Suvila tn 24b kinnistule üksikelamu püstitamiseks

Raasiku Vallavalitsuse esindaja Toomas Teeväli esitas 23.07.2024 ehtisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/05803 Aruküla alevikus Suvila tn 24b kinnistule (65101:003:0887), sihtotstarve 100% elamumaa, pindalaga 1513m², kinnistule üksikelamu püstitamiseks ehitusõiguse taotlemiseks. Suvila tn 24b kinnistu maa sihtotstarve on muudetud üldkasutatavast maast elamumaaks Raasiku Vallavalitsuse 05.08.2024 korraldusega nr 309 „Aruküla alevikus Suvila tn 24b katastriüksuse (65101:003:0887) sihtotstarbe muutmine“. Kinnistul puudub olemasolev hoonestus.

Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule on tegemist Aruküla Männiku I elamumaa juhtotstarbega alaga, kus üksikelamu krundi minimaalne suurus võib olla 2500 m². Üldplaneeringu järgi võib põhjendatud juhul üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev piirkonnas üldplaneeringu järgi määratud, arvestades asukoha kruntide olemasolevat struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutusargumente. Suvila tn 24b asub välja kujunenud kinnistutega piirkonnas. Kinnistut ümbritsevad kõrvalkinnistud - Suvila tn 24 ja Suvila tn 26a on hoonestatud ning Suvila tn 24c kinnistule on antud ehitusõigus. Aruküla Männiku I piirkonnas asub mitmeid kinnistuid, mille suurus on alla 2500m² - Harju tee 25a, Harju tee 25b, Harju tee 29, Harju tee 31, Männiku tee 26, Männiku tee 29, Männiku tee 31, Suvila tn 29, Talve tee 1b, Talve tee 1c, Talve tee 5, Tulbi tn 2, Tulbi tn 4 ja Võidu tn 3. Väikseim kinnistu suurus piirkonnas on 1185m². Kinnistul on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt Suvila tänavalt ja võimalik on planeerida sissesõit kinnistule Suvila tänav lõik 1 (65101:003:0921) vallale kuuluvalt transpordimaalt ilma Suvila tänavale uut sissesõitu kavandamata. Raasiku valla üldplaneeringu järgi on rohevõrgustiku alal Aruküla männikus lubatud ehitada ühele kinnistule lisaks elamule üks elamu abihoone.

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 projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

1) ehtis sobitub mahuliselt ja otstarbelt 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 ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardi järgi on kinnistul Suvila tänavaga paralleelselt kulgev elektripaigaldise kaitsevöönd.

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

1. Määrata Aruküla alevikus Suvila tn 24b kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks alljärgnevalt:

- 1.1. katastritunnus: 65101:003:0887

- 1.2. krundi suurus: 1513m²

- 1.3. taotleja: Raasiku Vallavalitsus

- 1.4. omanik: Raasiku vald

- 1.5. ehitiste kasutamise otstarve: 11101 üksikelamu

- 1.6. ehituse iseloom: püstitamine

- 1.7. Krundi planeeringu nõuded:

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

- 1.7.2. 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, tuletõrje 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 üks üksikelamu ja üks abihoone;

- 1.7.9. kavandatavad hooned peavad arvestama krundil olemasoleva looduskeskkonnaga. Hoone ehitamisel tuleks võimalikult vähe kahjustada ja muuta krundi pinnareljeefi ja alustaimestikku, olemasolevat haljastust säilitada maksimaalselt, säilitatav kõrghaljastus min 60% krundi pinnast;

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

- 1.7.11. 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 üksikelamul 7,5m,

- 1.8.2. katuse kalle 0° - 45°, katusehari paralleelselt või risti Suvila tänavaga;

1.8.3. maksimaalne korruselisus: üksikelamul kaks maapealset korrust;

1.8.4. maksimaalne ehitisealune pind: üksikelamul 240m²;

1.8.5. hoone välisilme: hoone arhitektuurne lahendus võiks olla vormilt lihtne ja harmoneeruda ümbritseva looduskeskkonnaga oma kompositsioonis, sümmetrias ja viimistlusmaterjalides. 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 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 küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi;

1.11. Nõuded projekteile:

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 ehitusprojekteile“ 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 piiranguvõõndid, 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;

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

2. Projekteerimistingimused koos Lisaga 1 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.