

**RAASIKU VALLAVALITSUS****KORRALDUS**

Aruküla

Projekteerimistingimuste määramine avaliku menetlusega garaaži püstitamiseks Igavere külas Linnumäe tee 8 kinnistul

Asjaolud ja menetluse käik

Linnumäe kinnistu ja lähiala detailplaneering, mis on vastu võetud Raasiku Vallavolikogu 12.02.2008 otsusega nr 15 tunnistati osaliselt kehtetuks Linnumäe tee 5 kinnistu osas Raasiku vallavolikogu 11.02.2025 otsusega nr 5.

Linnumäe tee 8 ja Linnumäe tee 5 katastriüksused liideti Raasiku Vallavalitsuse korralduse nr 110 (24.03.2025) alusel.

Katre Siller esitas 07.05.2025 ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/11297 Igavere külas, Linnumäe tee 8 kinnistule (65101:001:1177, sihtotstarbega 100% elamumaa, pindalaga 3621m²) garaaži püstitamiseks.

Ehitisregistri andmetel on kinnistul üksikelamu (ehr koodiga 121366626) ehitisealuse pinnaga 161m² ja kõrgusega 6,2m.

Kavandatava garaaži asukoht jääb olemasoleva hoonestuse vahele välja kujunenud piirkonnas.

Planeerimisseaduse §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 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 või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Projekteerimistingimuste menetlusse kaasati E-ehituse platvormi kaudu Linnumäe tee 1 ja Linnumäe tee 3 kinnistu omanikud (§ 31 lg 4 p 2).

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. Määrata Raasiku vallas Igavere külas Linnumäe tee 8 kinnistule garaaži püstitamiseks projekteerimistingimused alljärgnevalt:

1.1. katastritunnus: 65101:001:1177

1.2. krundi suurus: 3621m²

1.3. taotleja: Katre Siller

1.4. ehitiste kasutamise otstarve: 12431 garaaž

1.5. ehituse iseloom: püstitamine

1.6. Krundi planeeringu nõuded:

1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskrunt tiheasustuse alal, krundil kehtib osaliselt Linnumäe kinnistu ja lähiala detailplaneering (positsioon nr 5 osas – varasem Linnumäe tee 5 kinnistu), planeeritava garaaži alal ei ole kehtivat detailplaneeringut;

1.6.2. maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa;

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

1.6.4. hoonete minimaalne lubatav tulepüsivusaste TP3;

1.6.5. krundi suurim lubatud täisehituse protsent: 8,2%;

1.6.6. hoonestusviis: lahtine;

1.6.7. suurim hoonete arv kinnistul: üks üksikelamu ja max kaks abihoonet;

1.7. Nõuded krundi planeeringule, heakorrale ja haljastusele:

1.7.1. ehituskeeluala 2m Linnumäe tee 1 ja Linnumäe tee 3 kinnistu poolsest piirist;

1.7.2. parkimine korraldada kinnistul;

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

1.7.4. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine hoonete ümbert ja teedelt ning platsidelt eemale. Keelatud on sajuvee juhtimine naaberkinnistutele või teele;

1.7.5. Krundi ümber võib kavandada kuni 1,4m kõrguse piirdeaia.

1.8. Arhitektuursed nõuded:

1.8.1. katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast: abihoonel/garaažil 5,5m;

1.8.2. maksimaalne korruselisus abihoonel/garaažil: üks maapealne korrus;

1.8.3. maksimaalne ehitisealune pind: abihoonel/garaažil 139m², krundil kokku 300m²;

1.8.4. katuseharja suund vaba, lubatud katuse kalle 20-28°;

1.8.5. Fassaadimaterjalidest on lubatud kasutada kivi, puitu ja krohvi. Ei ole lubatud naturaalseid materjale imiteerivate fassaadimaterjalide kasutamine.

1.9. Nõuded konstruktsioonidele:

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

1.10. Tehniline varustatus ja insener-tehnilised võrgud:

1.10.1. veevarustus ja kanalisatsioon lokaalsed, lahendada ehitusprojektiga;

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

1.11. Nõuded projektile:

1.11.1 projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning 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;

1.12.3. konstruktsioonid;

1.12.4. küte, ventilatsioon, jahutus ja soojusvarustus;

1.12.5. veevarustus ja kanalisatsioon;

1.12.6. elektripaigaldis (tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldis);

1.12.7. tuleohutus;

1.12.8. muud ehitiste eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid;

1.13. Ehitusprojekti koosseis:

1.13.1. seletuskiri;

1.13.2. 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, prügikonteineri asukoht, parkimine krundil ja kinnistu sisesed tehnovõrgud;

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.