

**RAASIKU VALLAVALITSUS****KORRALDUS**

Aruküla

**Projekteerimistingimuste määramine avaliku menetlusega üksikelamu püstitamiseks
Aruküla alevikus Piiri tn 5a kinnistul**

Osaühing Solpro esitas 22.04.2025. a ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/10819 Aruküla alevikus, Piiri tn 5a kinnistule (65101:006:0078, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, pindalaga 932 m²) üksikelamu püstitamiseks.

Ehitisregistri andmetel kinnistul olemasolev hoonestus puudub.

Raasiku valla üldplaneeringu järgi asub Piiri tn 5a kinnistu Aruküla alevikus alal, kus on min krundi suurus 1200 m². Raasiku valla üldplaneeringu järgi on Piiri tn 5a kinnistu maakasutuse juhtotstarve määratud elamumaa.

Piiri tn 5a kinnistu asub hoonestatud kinnistute vahel ning kinnistule on olemas juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt.

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 ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgi asub Piiri tn 5a kinnistul elektripaigaldise kaitsevöönd.

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:

1. Määrata Raasiku vallas Aruküla alevikus Piiri tn 5a kinnistule üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimused alljärgnevalt:

1.1. katastritunnus: 65101:006:0078;

1.2. krundi suurus: 932 m²;

1.3. taotleja: Osaühing Solpro;

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 tiheasustuse alal, krundil puudub kehtiv detailplaneering;

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: 20%;

1.6.6. hoonestusviis: lahtine;

1.6.7. suurim hoonete arv kinnistul: üks üksikelamu;

1.6.8. hoonele maa-aluse korruse projekteerimiseks tuleb teostada geodeetiline uuring ning see lisada ehitusloa taotlusega esitatavate dokumentide hulka.

1.7. Nõuded krundi planeeringule, heakorrale ja haljastusele:

1.7.1. ehituskeeluala 4 m kinnistu piirist, 8m naaberkinnistu hoonestest;

1.7.2. Korrastada ümbrus ja säilitada võimalikult suures osas olemasolev kõrghaljastus. Kui kinnistul väärtuslikku kõrghaljastust ei ole ning olemasolevad puud nähakse ette likvideerida, siis tuleb planeerida ehitusprojektiga üks puu, min täis kasvukõrgusega 6 m krundi iga 300 m² kohta;

1.7.3. parkimine korraldada kinnistul;

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

1.7.5. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine hoonete ümbert ja teedelt ning platsidelt eemale. Keelatud on sajuvee juhtimine naaberkinnistutele või teele. Näidata prügikonteinerite asukoht ja juurdepääs selleni;

1.7.6. Krundi ümber võib kavandada kuni 1,6 m kõrguse osaliselt läbipaistva piirdeaia või kuni 1,4 m kõrguse mitteläbipaistva piirdeaia.

1.8. Arhitektuursed nõuded:

1.8.1. katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast: üksikelamul 8 m;

1.8.2. maksimaalne korruselisus: kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus;

1.8.3. maksimaalne ehitisealune pind: üksikelamul 186 m²;

1.8.4. katusehari kavandada paralleelselt või risti kinnistu Piiri tänava poolse piiriga, lubatud katuse kalle 0-45°;

1.8.5. Keelatud on ümarpalkhoone (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoone ehitamine ning 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 tsentraalsed, 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. 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, 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 teatavaks tegemisest.
4. Korralduse peale on võimalik esitada vaie Raasiku Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebus Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavaks tegemisest.