



## RAASIKU VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Aruküla

3. jaanuar 2022. a nr 5

### **Projekteerimistingimuste määramine tootmishoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust Raasiku alevikus Paju tn 2 katastriüksusel**

Osaühing Visioonprojekt esitas 26.11.2021. a projekteerimistingimuste taotluse nr 2111002/16257 detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel tootmishoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust Raasiku alevikus, Paju tn 2 katastriüksusel.

Laiendatavat tootmishoonet (II) ehitusregistrikoodiga 116017228 on ka varasemalt korduvalt laiendatud ja ümber ehitatud. Viimane ehitusluba hoonele on antud 2014. aastal, kuid sellele ei ole kasutusluba taotletud. 2014. aasta ehitusloal on ehitusaluseks pinnaks märgitud 1846 m<sup>2</sup>, maa-ameti kaardirakenduselt mõõtes on see umbes 1875 m<sup>2</sup>. Projekteerimistingimuste taotlusesse on märgitud maksimaalne ehitisealuseks pindala 900 m<sup>2</sup>, millega ilmselt peetakse silmas laiendamise soovi.

Kinnistul on veel järgmised hooned:

Hoone 116017224 (Adminhoone)

Hoone 116017225 (Tootmishoone I)

Hoone 116017226 (Kütusehoidla)

Hoone 116017227 (Alajaam)

Hoone 116017229 (Plasti Ümbertöötlemise Hoone)

Hoone 121306880 (Laohoone (Pvc Teraskarkassil))

Vastavalt EhS § 4 lõikele 2 on ehitise laiendamine ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamiseiga.

Valla üldplaneeringu järgi on Raasiku 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 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.

Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule on hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind 70% krundi pinnast. Vähemalt 15% kavandatavast äri- ja tootmise maa-ala territooriumist on kohustuslik kavandada kõrghaljastusega.

Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on soovitatav jätta piisava laiusega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire.

Äri- ja tootmishoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3 ning ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 2 ja lg 4 alusel Raasiku Vallavalitsus annab korralduse:

1. Määrata Raasiku alevikus Paju tn 2 katastriüksusel tootmishoone (ehitisregistri koodiga 116017362) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust projekteerimistingimused alljärgnevalt:

1.1. katastritunnus: 65101:007:0050;

1.2. krundi suurus: 44482 m<sup>2</sup>;

1.3. kinnistu omanik: Aktsiaselts Mistra-Autex;

1.4. ehitiste kasutamise otstarve: tootmishoone;

1.5. ehituse iseloom: laiendamine

1.6. Krundi planeeringu nõuded:

1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskruunt tiheasustusalal, krundil puudub kehtiv detailplaneering, krundil on hoonestus;

1.6.2. maakasutuse sihtotstarve: 100 % tootmismaa;

1.6.3. krundi planeeringul lähtuda kehtivast üldplaneeringust, keskkonnakaitse, tervisekaitse (sh müra leevendamiseks naaberkiinnistul paiknevate eluhooneid silmas pidades), tuletõrje ja teistest kehtivatest õigusaktidest;

1.6.4. arvestada müra- ja saastetundlike (elamud, puhkealad jm) alade paiknemisega lähinaabruses. Nendega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada keskkonnanäringuid põhjustavaid tegevusi;

1.6.5. vähemalt 15% äri- ja tootmise maa-ala territooriumist on kohustuslik kavandada kõrghaljastusega, olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada;

1.6.6. elamualade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, jätta piisava laiusega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Eelistada võimalusel haljasriba;

1.6.7. projekti asendiplaanile kanda kõik olemasolevad ehitised koos ehitusaluste pindadega ning krundi tehnilised näitajad, sh haljastus ja kõrghaljastus;

1.6.8. ehituskeeluala 4 m krundi piirist ja 8 m teistest hoonetest. Juhul kui kasutatakse muid tuleohutusmeetmeid, tuleb need näidata asendiplaanil;

1.6.9. äri- ja tootmishoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse;

1.6.10. korrastada ümbrus;

1.6.11. hoonestusviis: lahtine;

1.6.12. parkimine korraldada krundil;

1.6.13. kui selgub, et nõutavast kõrghaljastuse protsendist jääb vähesel määral puudu, siis võib koostöös vallaga ülejäänud kõrghaljastust rajada mujale valla territooriumile, kus see on vajalik ja otstarbekas.

1.7. Arhitektuursed nõuded:

1.7.1. hoone maksimaalne kõrgus maapinnast 9,0 m;

1.7.2. katuse kalle 0°-45°;

1.7.3. hoone maksimaalne korruselisus: 2 maapealset korrust;

1.7.4. maksimaalne ehitusalune pind: pole taotluse korrektset määritud, kuid arvestada tuleb seda, et hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind on 70% krundi pinnast ja vähemalt 15% äri- ja tootmise maa-ala territooriumist on kohustuslik kavandada kõrghaljastusega. Ehitusaluse pinna hulka tuleb arvestada ka varikatused, varjualused ning ajutised ning alla 20 m<sup>2</sup> hooned või rajatised;

1.7.5. hoone välisilme: ümbritseva asumiga haakuv. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoone välimus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav.

1.8. Nõuded konstruktsioonidele;

1.8.1. hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse.

1.9. Tehniline varustatus ja insener-tehnilised võrgud:

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

1.10. Nõuded projektile:

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

1.10.4. projekt peab käsitlema kogu laiendatavat hoonet.

1.11. Ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:

1.11.1. asendiplaan (pdf ja dwg);

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;

1.11.11. olemasoleva ehitise mõõdistusprojekti ja olemasoleva ehitise auditi andmeid.

1.12. Ehitusprojekti koosseis:

1.12.1. seletuskiri;

1.12.2. situatsiooniskeem, millel on näidatud tuletõrje veevõtukoht ja kaugus sellest;

1.12.3. asendiplaan kehtival geodeetilisel alusplaanel (M 1:500), millele on kantud ehituskeelualad, kõik servituudid ja piiranguvõõndid, projekteeritavad hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, tehnilised näitajad, prügikonteineri asukoht, tehnovõrkude majaanhendused ning lahendatud parkimine;

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. Kui joonistel ei ole otstarbekas näidata lammutatavaid konstruktsioone, siis tuleb lammutusjoonised teha eraldi;

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 teatavakstegemisest arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Raul Siem  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Gunnar Nuuma  
vallasekretär