



## RAASIKU VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Aruküla

#### **Projekteerimistingimuste määramine avaliku menetlusega Igavere külas Vanalehise tee 2 kinnistule detailplaneeringu olemasolul**

Nelli Fridel esitas 15.02.2024 ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/01062 Igavere külas Vanalehise tee 2 kinnistule (65101:003:0696, sihtotstarve 100% elamumaa<sup>3</sup>, pindalaga 4722m<sup>2</sup>) detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused, sest 2006 aastast kehtiv DP ei käsitle maa-aluse -1 korruse rajamist planeeringualale ja DP seletuskirjas määratud hoonete suurim lubatud korruste arv on 2 + katusekorrus.

Kinnistul kehtib Lehise maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Raasiku Vallavolikogu kuupäev 19.02.2007 korraldusega nr 142.

Kinnistul on olemasolev juurdepääs Vanalehise teelt.

Ehitisregistri andmetel on kinnistul küün (EHR kood 116055803) ehitisealuse pinnaga 311m<sup>2</sup> ja bensiinijaam (EHR kood 116030771) ehitisealuse pinnaga 77m<sup>2</sup>. Bensiinijaama lammutamiseks on antud ehitisluba hoone lammutamiseks 04.03.2024.

Detailplaneeringu kohaselt on Vanalehise tee 2 katastriüksusel (planeeringus krunt nr 1) järgmine ehitusõigus: krundi sihtotstarve korterelamumaa, suurim hoonete arv krundil 2, suurim ehitusalune pind 600m<sup>2</sup>, suurim korruste arv 3/(seletuskirjas - hoonetele lubatud suurim korruste arv 2+katusekorrus), lubatud hoonete maksimaalne kõrgus 11m. Hooned peavad olema lihtsad, moodustades selgeid fassaadi pindu (kasutades krohvi, puitu ja klaasi) ning horisontaalseid hoonemahte. Katuseräästaste juures tuleks kasutada parapette. Kõigi kruntide puhul peavad kõrval- ja abihooned jm rajatised kokku sobima peahoone ja naabrite arhitektuuriga. Arhitektuurinõuded: hoone seinte välisviimistlus – kivi, krohv, puit, klaas, katuse harja suund – risti-paralleelne krundi piiriga, katuse kalle, vastavalt projektile, piirded ainult pereelamute kruntidel.

Parkimine on ette nähtud omal krundil. Kortereelamute juures on arvestatud üks koht korteri kohta.

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 möödas üle viie aasta.

EhS § 27 lg 2 punktide 1, 2, ja 3 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 3 on võimalik asjakohasel juhul projekteerimistingimustega täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist,

kuid mitte rohkem, kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest p 4 kohaselt on võimalik asjakohasel juhul projekteerimistingimustega täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Projekteerimistingimuste taotleja soovib Raasiku Vallavalitsusele 15.02.2024 esitatud taotluse kohaselt detailplaneeringu järgi krundil nr 1, mis on aadressiga Vanalehise tee 2 määrata kinnistule -1 korruse kavandamise võimalus ja täpsustada arhitektuurseid nõudeid selles osas, et kolmas korrus võib olla täiskorrus, mitte katusekorrus. Katusekorrusena kolmanda korruse kavandamine läheb vastuollu detailplaneeringu hoonestusreegilitega, kus on öeldud, et katuseräästaste juures tuleks kasutada parapette. Detailplaneeringu põhijoonisel on suurim korruste arv krundil 1 määratud 3 korrust. Vanalehise tee 2 kinnistule kavandatava korterelamu parkimiskohtade arv lahendada vastavalt Linnatänavate standardile EVS 843:2016.

Raasiku vallavalitsus on seisukohal, et Vanalehise tee 2 katastriüksusel Lehise maaüksuse detailplaneeringu täpsustamiseks -1 korruse määramine, arhitektuursete nõuete täpsustamine hoonele lubatava kolmanda korruse osas ja parkimiskohtade arvu määramine ei mõjuta oluliselt Raasiku Vallavolikogu 19.02.2007 korraldusega nr 142 kehtestatud detailplaneeringu lahendust. Projekteerimistingimustega muudetakse antud juhul detailplaneeringut ainult krunt nr 1 maa-aluste korruste osas ja üldplaneeringule ja linnatänavade standardile vastavate parimiskohtade arvu osas. Kõik ülejäänud detailplaneeringuga määratud tingimused jäävad kehtima vastavalt Lehise maaüksuse detailplaneeringule.

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. Väljastada projekteerimistingimused Vanalehise tee 2 katastriüksusele Lehise maaüksuse detailplaneeringuga määratud maa-aluse korruse määramiseks detailplaneeringu põhijoonisel määratud korruste arvu 3 ja seletuskirjas määratud korruste arvu 2+katusekorrus (parapettidega) vastuolu kaotamiseks alljärgnevalt:
  - 1.1. katastritunnus: 65101:003:0696
  - 1.2. krundi suurus: 4722m<sup>2</sup>
  - 1.3. taotleja: Nelli Fridel
  - 1.4. ehitiste kasutamise otstarve: kolme või enama korteriga korterelamu (11220)
  - 1.5. ehituse iseloom: püstitamine
  - 1.6. Krundi planeeringu nõuded:
    - 1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskrunt tiheasustusalal, krundil kehtib Lehise maaüksuse detailplaneering;
    - 1.6.2. hoonestusala, vastavalt detailplaneeringule;
    - 1.6.3. maakasutuse sihtotstarve: 100 % elumumaa, 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 max ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule;

- 1.6.7. krundi lubatud brutopind: vastavalt detailplaneeringule;
- 1.6.8. hoonestusviis: vastavalt detailplaneeringule;
- 1.6.9. suurim lubatud hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule;
- 1.6.10. parkimiskohtade arv: vastavalt Linnatänavate standardile EVS 843:2016;
- 1.6.11. piirdeaed: vastavalt detailplaneeringule;
- 1.6.12. asendiplaan koostada kehtival geodeetilisel alusplaanel, 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: 3 korrust (vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele);
  - 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: tsentraalsed;
  - 1.9.3. soojavarustuseks kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütтелиigid 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.

1.12.6. hoonele -1 korruse rajamiseks teostada ehitusgeoloogilised uuringud.

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.