



RAASIKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Aruküla

Projekteerimistingimuste määramine Mallavere külas Pärna kinnistule üksikelamu ja abihoone püstitamiseks

Erlenheim OÜ (registrikood 14210103) esindaja Raiko Saadjärv esitas 14.03.2024 Ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/02251 Mallavere külas, Pärna kinnistule (65101:001:0730, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindalaga 10220 m²) üksikelamu, saunabihoone, püstitamiseks ja puurkaevu ja biopuhasti rajamiseks.

Ehitisregistri andmetel on kinnistul olemasolev hoonestus puudub.

Kinnistule on juurdepääs Viskla-Pikavere kõrvalmaanteelt nr 11124, millelt tuleb planeerida mahasõit ja see kooskõlastada Transpordiametiga.

Pärna kinnistu asub üldplaneeringu järgi maalises piirkonnas, rohevõrgustiku tugialal ja väärtuslikul põllumajandusmaal.

Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule tuleb rohevõrgustiku tugialal järgida rohevõrgustiku säilimiseks seatud tingimusi. Rohevõrgustiku tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega.

Hajaasustusalal on lubatud kavandada hooneid ja rajatisi, mis järgivad hajaasustuse põhimõtteid, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ning toimimine. Täiendava tiheasustusala kavandamine hajaasustuses rohevõrgustiku alale on keelatud. Elamute vaheline kaugus rohevõrgustiku alal hajaasustuses on minimaalselt 200m, mis tagab rohevõrgustiku toimimise ning piisavalt hajusa asustuse. Rohevõrgustiku alal asuva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, kuna metsaalad on olulise tähtsusega ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis.

Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks ning uusi ehitisi ei ole soovitatav sinna rajada. Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Harju maakonnaplaneering 2030+. Selle põhjal käsitletakse väärtuslikena hajaasustuses paiknevaid üle 2 ha suuruseid põllumassiive, Raasiku valla üldplaneering 33 / 55 mille mullaviljakuse boniteet on Harju maakonna keskmisega võrdne (39 hindepunkti) ja sellest kõrgem. Juhul kui ehitamine on antud asukohas põhjendatud, tuleb hooned võimalusel paigutada tee äärde või kõlviku piirile, et vältida põllumassiivi tükeldamist ning minimeerida mõju põllumassiivile.

Ehitusseadustiku § 26 (edaspidi Ehs) kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu kohustus.

Sama § lõike 3 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sh hoonestuslaadi, üldplaneeringus määratud tingimusi ning seda, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule, tuleb maalises piirkonnas lähtuda aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda arvestavalt. Projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada ala terviklahendusega, sh hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jm vajalike olemasolevate või üldplaneeringus kavandatud lahendustega.

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardi järgi on kinnistul kõrvalmaantee kaitsevöönd (30m välimise sõiduraja servast), elektripaigaldise kaitsevöönd ja Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum.

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

1. Määrata Raasiku vallas Mallavere külas Pärna kinnistule üksikelamu ja sauna püstitamiseks projekteerimistingimused alljärgnevalt:

1.1. katastritunnus: 65101:001:0730

1.2. krundi suurus: 10220 m²

1.3. taotleja: Erlenheim OÜ

1.4. ehitiste kasutamise otstarve: üksikelamu (11101), elamu abihoone (12744)

1.5. ehituse iseloom: püstitamine

1.6. Krundi planeeringu nõuded:

1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskrunt hajaasustusalal, rohevõrgustiku tugialal, väärtuslikul põllumajandusmaal krundil puudub kehtiv detailplaneering;

1.6.2. maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa, enne hoonetele kasutusloa taotlemist muuta maa sihtotstarve 100% elamumaaks;

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 ehitusalune pind: vastavalt piirkondlikule tavale;

1.6.6. hoonestusviis: lahtine;

1.6.7. suurim eluhoonete arv on 1 üksikelamu, max 5 abihoonet. Abihooned peavad olema oma kõrguselt ja/või mahult eluhoonest väiksemad;

1.6.8. rohevõrgustiku alal asuva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest.

1.7. Nõuded krundi planeeringule, heakorrale ja haljastusele:

1.7.1. hoonete asukoht krundil peab arvestama Raasiku valla üldplaneeringu põhimõtetega hajaasustusalal ja rohevõrgustiku tugialal - elamute vaheline kaugus on minimaalselt 200 meetrit;

1.7.2. ehituskeeluala on väljaspool määratud hoonestusala, hoonestusala asukoht on näidatud Lisas 1. Tehnorajatise ja kõrghaljastust võib kavandada väljaspool hoonestusala, kuid hoonestusala lähedusse;

1.7.3. korrastada ümbrus, näidata rajatav ja säilitatav kõrghaljastus;

1.7.4. parkimine korraldada õuealal või hoones;

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

1.7.6. projekteerida õueala haljastus ja heakorrastamine. Asendiplaanil näidata kavandatava piirdeaia asukoht ja lahendus. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine hoonete ümbert ja teedelt ning platsidelt eemale. Näidata prügikonteinerite asukoht ja juurdepääs selleni;

1.8. Arhitektuursed nõuded:

1.8.1. katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast üksikelamul 10m, katuseharja suund paralleelne või risti Viskla-Pikavere teega;

1.8.2 katuse kalle 0° - 45°;

1.8.3. maksimaalne korruselisus: üksikelamul 2 korrust, abihoonel 1 korrus;

1.8.4. maksimaalne ehitusalune pind: üksikelamul max 240m², abihoonel vastavalt piirkondlikule tavale;

1.8.5. Välisviimistluses on lubatud kasutada puitvoodrit, fassaadikivi, krohvi, betooni, klaasi. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hooned peavad olema esteetiliselt nauditavad, funktsionaalselt loogilised ja piirkonda sobivad. Fassaadide suurtel pindadel on keelatud metall- ja plastiklahendused.

1.9. Nõuded konstruktsioonidele:

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

1.10. Nõuded sisekliimale:

1.10.1. elamus peab olema tagatud õigusaktides sätestatud vajalik loomulik päevavalgus, heliisolatsioon, ohutus, õhuvahetus, õhuniiskus, temperatuur, valgustus, sobilik tehnosüsteemide paigaldus ning muud kehtivad nõuded;

1.11. Tehniline varustatus ja insener-tehnilised võrgud:

1.11.1. veevarustus ja kanalisatsioon lokaalne, lahendada ehitusprojektiga;

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

1.12. Nõuded projekteerimisele:

1.12.1 projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuleohutuse ja teistele õigusaktidele ning valla üldplaneeringule;

1.12.2 projekti peab koostama või tegema sellele ekspertiisi kehtivat kutsetunnistust omav pädev projekteerija.

1.12.3 projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojekteerimisele“ nõuetele.

1.13. Ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:

1.13.1. asendiplaan;

1.13.2. arhitektuur, sealhulgas sisearhitektuur ja maastikuarhitektuur, kui ehitusprojekt hõlmab sisearhitektuurset või maastikuarhitektuurset projekteerimist;

1.13.3. konstruktsioonid;

1.13.4. küte, ventilatsioon, jahutus ja soojusvarustus;

1.13.5. veevarustus ja kanalisatsioon;

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

1.13.7. tuleohutus;

1.13.8. energiatõhusus;

1.13.9. muud ehitiste eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid;

1.14. Ehitusprojekti koosseis:

1.14.1. seletuskiri;

1.14.2. situatsiooniskeem, millel on näidatud tuleohutuse veevõtukoht ja kaugus sellest;

1.14.3. asendiplaan kehtival geodeetilisel alusplaanil (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;

1.14.4. plaanid, vaated, vajalikud lõiked. Joonistel näidata asjakohased mõõdud, vaadetes viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadetes ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH2000 süsteemis;

1.14.5. hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav.

1.15. 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.