

**RAASIKU VALLAVALITSUS****KORRALDUS**

Aruküla

**Projekteerimistingimuste määramine ehitusprojekti koostamiseks laohoone püstitamiseks Järsi külas Karkle kinnistul (65101:001:0415)**

Mart Liivak ja APP ENERGY OÜ esitasid 23.11.2022. a ehitisregistrisse (EHR) projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/13334 laohoone ehitusprojekti koostamiseks Järsi külas Karkle kinnistul (nr 11212650, katastritunnus 65101:001:0415, edaspidi nimetatud ka kinnistu või krunt).

Kinnistu on hoonestamata, katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100% ning pindala 12732 m<sup>2</sup>. Taotluses on soov püstitada kinnistule laohoone (tenthall mõõtudega 20-25 m x 40-45 m olenevalt kohapeal olevatest tingimustest) ja rajada kauba laadimisplats. Kinnistu on kiilukujuline. Juurdepääs on kavandatud Kangla teelt. Kinnistu on Kangla teega ühendatud "kiiluteraviku" kaudu, mis tähendab, et juurdepääsuks tuleb ületada ka naaberkinnistut. Teine silmaspeetav variant on naabrite kokkuleppel juurdepääsutee rajamine Vana-Väljamäe kinnistu kirdepiirile.

Vastavalt Raasiku valla üldplaneeringule asub kinnistu hajaasustusalal, kuid külgneb äri- ja tootmise juhtotstarbega alaga. Hajaasustusalal, kus ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis lubatud kõik katastri sihtotstarbed kui need sobivad piirkonda ja kavandatav tegevus lähtub üldplaneeringus etteantud tingimustest. Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele eelkõige olemasolevad äri- ja tootmisterritooriumid logistiliselt sobivas asukohas, vajadusel neid alasid laiendades. Kinnistust põhjas, äri- ja tootmise juhtotstarbega alal on Metsanurga kinnistu (tootmismaa 100%), kus ei ole hooneid ega kehtivat detailplaneeringut. Kinnistust kagusse, hajaasustusalale, soovitakse Kangevirde ja Vana-Sepa kinnistutele (maatulundusmaad 100%) rajada päikeseelektrijaam (projekteerimistingimuste menetlus pooleli). Kinnistust läänes on Vana-Väljamäe kinnistu, kuhu on Raasiku Vallavalitsus 2022. a väljastanud projekteerimistingimused salvestusjaama rajamiseks. Kinnistust kirdes on Nurga kinnistu (maatulundusmaa 100%), kus ei ole hooneid. Eelnevast lähtudes võib öelda, et kavandatav laohoone sobib otstarbe poolest laienevasse tootmispiirkonda.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb uue äri- või tootmistegevuse kavandamisel koostada detailplaneering, kui esineb vähemalt üks järgnevatest tingimustest: kui tegevusega kaasneb tehnilise taristu väljaehitamise vajadus, kui see toob endaga kaasa olemasoleva ehitismahu olulise suurenemise või kui sellega kaasnevad olulised häiringud naaberaladele, nt välisõhku suunatavate saasteainete heitkoguste ning leviku näol.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt on elektriliitumine kavandatud ampritasu alusel (alajaam lähemal kui 400 m), veevarustus vajadusel puurkaevuga või vastavalt võimalustele (tegu on külma hoonega ja vee vajadus ei ole esmatähtis). Kuna kinnistut läbib keskpingeliin, kinnistu külgneb maakaablitega, siis võib öelda, et kinnistust väljapoole ei kavandata taristut, millega seoses oleks vaja detailplaneeringu kaudu piirkond terviklikult läbi planeerida ja saavutada kokkulepped, nii ühiskondlikke kui ka puudutatud isikutega.

Metsanurga kinnistul ei ole hooneid ega ehitusõigust. Lähim tootmishoone asub kinnistust ca 80 m kaugusel Metslooma kinnistul (EHR andmetel alajaama hoone 42 x 14 m, kõrgus 6 m, lamekatus). 170 m kaugusel Alajaama kinnistul on tootmisbaasi hoone (ehitisealune pind ca 920 m<sup>2</sup>, korruseid 1, kõrgus ca 5 m, lamekatus). 200 m kaugusel Kangla tee 4 kinnistul on Aruküla 330/110kV alajaama juhtimishoone (33 x 8 m, kõrgusega 7 m, lamekatus) ja garaažihoone (30 x 7 m, kõrgus 5 m, 1 korrus, lamekatus). Võib öelda, et kinnistule kavandatav hoone sobitub piirkonda nii ehitisealuse pinna kui ka seinapikkuste poolest. Hoone taotletav kõrgus on 8 m. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 2 võib ilma detailplaneeringu kohustuseta laiendada olemasoleva hoone esmakordset mahtu kuni 33%, mis tähendab, et 6 m kõrguse hoone võib ehitada 8 m kõrguseks ja 7 m hoone 9,3 m kõrguseks. Arvestades praeguseid tootmishoonete vahelisi suuri vahemaid ei mõju hoonete kõrgusevahe 1 m häirivalt. Tenthall on eeldatavasti viilhall. Viilkatusega hoone mõjub sama kõrguse puhul väiksemana võrreldes lamekatusega hoonega. Kavandatava hoone siseruumi vajalik kõrgus on 4 m, katusekalde 20° ja hoone laiuse 25 m puhul on hoone vajalik kõrgus ca 9 m. Võib eeldada, et ka 9 m kõrgune viilhall (sh I korruse seina kõrgus ca 5 m) sobitub tootmispiirkonda, kuid lamekatusega hoone kõrgus ei tohiks ületada 8 m. Oluline on ka vaade elamute poolt. Lähimad elamud (Kangla tee 1 ja 3) paiknevad kavandatavast laohoonest min 260 m kaugusel. Vaadet uuele laohoonele hakkab eeldatavasti varjama kavandatav päikesepark. Vastavalt üldplaneeringule on kohustuslik kavandada kõrghaljastusega vähemalt 15% kavandatavast äri- ja tootmise maa-ala territooriumist. 9 m kõrguse hoone visuaalse mõju vähendamiseks on soovitatav kavandada kõrghaljastus kinnistu kagupiirile (elamute vaatesse).

Projekteerimistingimuste taotleja kinnitusele ei kavandata uude hoonesse tootmist ega jaeladu, mis võiksid kaasa tuua keskkonnahäiringuid (nt müra, õhusaaste, pinnasereostus). Esialgsete arvestuste kohaselt kaasneb laohoone kasutamisega liiklus 2-3 veoautot kuus ja 2-3 kaubikut nädalas. Laohoones kavatsetakse hoida puitu, metalli, tehnoseadmeid. Vastavalt ehitusseadustiku § 42 lõikele 2 kaalub kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust ehitusloa menetluses.

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardi ning Raasiku valla üldplaneeringu andmetel on kinnistul järgmised kitsendused: keskpingeliini kaitsevöönd 10 m õhuliinist ning Kangla tee kaitsevöönd 10 m tee servast. Kaitsevöönditele kohaldub ehitusseadustiku (EhS) § 70-72, 77.

Raasiku Vallavalitsus saatis projekteerimistingimuste eelnõu 14. aprillil 2023. a vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punktile 2 arvamuse avaldamiseks Vana-Väljamäe, Kangevirde, Paunküla metskond 487, Nurga, Metsanurga, Kangla tee 1, Kangla tee 3 kinnistute omanikele ja OÜ-le Elektrilevi. Kaaskirjas oli öeldud, et kui arvamuse andja ei ole 23. aprilliks projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada. ... kinnistu omanik vastas ... / ei vastanud. 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 Raasiku Vallavalitsus annab korralduse:

1. Määrata Järsi külas Karkle kinnistu (reg nr 11212650) projekteerimistingimused alljärgnevalt:
  - 1.1. katastritunnus: 65101:001:0415
  - 1.2. kinnistu suurus: 12732 m<sup>2</sup>
  - 1.3. taotlejad: Mart Liivak, APP ENERGY OÜ
  - 1.4. ehitiste kasutamise otstarve: muu laohoone, kood 12529
  - 1.5. ehituse iseloom: püstitamine

#### 1.6. Krundi planeeringu nõuded:

1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskrunt hajaasustusalal, krundil puudub kehtiv detailplaneering ja hoonestus;

1.6.2. maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa. Ehitus- või kasutusloa menetluse järel tuleb krundi sihtotstarve muuta tootmismaaks;

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

1.6.4. hoonete suurim arv: 1;

1.6.5. hoone suurim lubatud ehitisalune pind: 1125 m<sup>2</sup>;

1.6.6. hoone minimaalne tulepüsivusaste: TP3.

#### 1.7. Nõuded krundi planeeringule, heakorrale ja haljastusele:

1.7.1. hoonestusala asukoht on krundi laiemas osas. Hoonete ja rajatiste paigutamisel arvestada tee ja elektriliini kaitsevööndite tingimustega, tuleohutuskujadega ning puurkaevu hooldusala (veeseaduse § 154) nõuetega. Arvestada, et hajaasustusalal on tuleohutuskuja 40 m (EVS 812-6:2012 p 3.19), tiheasustusalal 8 m, millest tulenevad tuletõrje veevarustuse erinevad nõuded;

1.7.2. juurdepääs krundile kavandada Kangle teelt. Vana-Väljamäe või Kangevirde kinnistule tuleb seada juurdepääsuservituut Karkle kinnistu kasuks enne ehitusloa taotlust (ilma juurdepääsuta ei saa ehitusluba anda). Juurdepääsutee ristumine Kangle teega kavandada võimalikult risti (parima nähtavuse tagamiseks);

1.7.3. kavandada krundi heakorrastus, näidata rajatav kõrghaljastus. Kõrghaljastuse osakaal peab olema 15% krundi pindalast. Soovitav on kavandada puuderivi krundi kagupiiri äärde;

1.7.4. piirdeaiaid: võrkpaneelaed kõrgusega max 2 m. Vajadusel võib laadimismüra tõkestamiseks krundi lõunapiirile rajada vajalikus pikkuses betooniaia kõrgusega max 2,5 m;

1.7.5. parkimine korraldada krundil.

#### 1.8. Arhitektuursed nõuded:

1.8.1. katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast: viilkatusega (10-30°) hoonel 9 m, lamekatusega hoonel (0-10°) 8 m;

1.8.2. maksimaalne korruselisus: 1;

1.8.3. välisviimistlus: PVC, sandwich-paneelid, plekk, betoon vm laohoonele kohased materjalid, värvitoonid soovitatavalt heledad;

1.8.4. hoone orientatsioon: hoone võiks paigutada paralleelselt krundi lähima piiriga.

#### 1.9. Nõuded konstruktsioonidele:

1.9.1. hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse.

#### 1.10. Tehniline varustatus ja insener-tehnilised võrgud:

1.10.1. elektrivarustus: vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele või liitumislepingule;

1.10.2. veevarustus: vajadusel puurkaev hooldusalaga 10 m (vt veeseaduse § 154);

1.10.3. reovete kanalisatsioon: vajadusel kogumismahuti või omapuhasti. Arvestada, et piirkonnas on põhjavesi maapinnalt lähtuva reostuse suhtes geoloogiliselt kaitsmata. Kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib kaitsmata põhjaveega aladel immutada heitvett pinnasesse hajutatult kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist;

1.10.4. sajuvee ärajuhtimine: katuse ja platside sajuveed tuleb immutada oma krundil eelistades looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiigid, vihmaaiad, imbakraavid ja muud lahendused. Keelatud on sajuvett juhtida naaberkinnistule. Vältida sajuvee reostumist. Sajuvee pinnasesse juhtimine puurkaevu hooldusalal on keelatud;

1.10.5. soojavarustuseks kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

#### 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“<sup>14</sup> nõuetele.

#### 1.12. Ehitusloa taotlemisel esitatava ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:

1.12.1. asendiplaan;

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

1.12.3. konstruktsioonid;

1.12.4. küte, ventilatsioon, jahutus ja soojusvarustus;

1.12.5. gaasivarustus;

1.12.6. veevarustus ja kanalisatsioon;

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

1.12.8. tuleohutus;

1.12.9. energiatõhusus;

1.12.10. 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, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, tehnilised näitajad, prügikonteineri asukoht, tehnovõrkude majaühendused, välisvalgustus, parkimine krundil ja teenindustranspordi tagasipöördekoht;

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.