



## RAASIKU VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Aruküla

#### **Projekteerimistingimuste määramine Kiviloo külas Kilginõo kinnistule üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks**

Kaido Kirsip esitas 14.12.2023 Ehisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2311002/09950 Kiviloo külas, Kilginõo kinnistule (65101:005:0074, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindalaga 18613m<sup>3</sup>) ehitusloakohustusliku üksikelamu ja kahe abihoone püstitamiseks.

Kilginõo kinnistu asub Raasiku valla hajaasustusalal, kus ei ole detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Kinnistul puudub juurdepääs avalikus kasutuses olevalt teelt. Kinnistuni viib juurdepääsutee Kiviloo küla poolt, mis läbib Kõrtsi ja Jägala-Pirita kanali eramaal olevat teed. Kinnistule juurdepääsuks tuleb seada teeservituudid kinnistu nr 13072202 (Kilginõo 65101:005:0074) igakordseomaniku kasuks Kõrtsi (65101:005:0135) kinnistu omanikuga enne projekteeritavale üksikelamule ehitusloa taotlemist.

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 tajutatav. 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. Elamute vaheline kaugus tüüpilises hajaasustuses on üldjuhul minimaalselt 100 meetrit, mis tagab privaatse ning piisavalt hajali paikneva asustuse.

Ehisregistrist leitavate andmete põhjal on Kiviloo külas Kilginõo kinnistu läheduses asuvate olemasolevate elamute arvutuslik keskmine ehitisealune pind ~207m<sup>2</sup>.

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardi järgi on kinnistul Jõelähtme jõe ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Raasiku Vallavalitsus saatis projekteerimistingimuste eelnõu 16. jaanuaril 2024. a vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punktile 1 ja 2 arvamuse avaldamiseks Keskkonnaametile, Kõrtsi,

Jägala-Pirita kanal, Kangru ja Helekurru kinnistute omanikele. Kaaskirjas oli öeldud, et arvamuse andjal on võimalik esitada oma arvamused 25. jaanuariks 2024.

Keskkonnaameti hinnangul ei ole projekteerimistingimustega kavandatud tegevus vastuolus LKS peatükiga 6, millest tulenevalt puuduvad täiendavad ettepanekud ja märkused. Jägala-Pirita kanali omanikult AS Tallinna Vesi laekus aramus, et mistahes kinnisasjal (Kilginõo) tekkivat vett ei tohi juhtida Jägala-Pirita kanalisse ning reovee käitlemisel (kui see immutatakse) tuleb tagada vastav piisav kaugus kanalist. Arvestada ka sellega, et üle Jägala-Pirita kanali on rajatud ajalooliselt truup, mille kaudu ASTV takistusi kanali kinnisasja ületamiseks ei tee, kuid ei taga selle vastavust ja hooldust. Arvestada planeeritava hoonestusala osas seda, et Tallinna pinnaveehaardesüsteemi joogiveehaardesse kuuluva veekogu äärde lähemale kui 100m toob endaga kaasa riskid veekvaliteedile. Jägala – Pirita kanal ei ole avalik ega avalikult kasutatav ning kuulub veehaarde süsteemi, et tagada vesi Ülemiste järves, kust võetakse vett Tallinna elanikele sh ka Tallinna piirnevate valdade elanikele joogivee tootmiseks. Projekteerimistingimuste määramisel arvestada Jägala-Pirita kanali osas ehitus- ja piiranguvõndis kehtivaid tegevuskeelde. Arvamuste avaldamise perioodil laekus vallavalitsusele kaks arvamust Kangru (65101:005:0122) kinnistu omanikelt, kes soovivad Kilginõo kinnistu läbimiseks notariaalselt kinnitatud teeservituuti Kangru kinnistu igakordse omaniku kasuks või ehitada uus tee ümber Kangru kinnistu, sest olemasolev Kangru kinnistule juurdepääsutee läbib Kilginõo kinnistut.

Arvamustele vastuseks võib öelda, et AS Tallinna Vesi poolt soovitud hoonestusala kaugust 100m Jägala-Pirita kanalist oli eelnõu koostamisel juba arvestatud. Täiendasime projekteerimistingimuste korraldust punkti 1.10.1 osas järgnevalt: biopuhasti imbväljaku kaugus kavandada Jõelähtme jõest ja Jägala-Pirita kanalist min 100m kaugusele, septiku paigaldamine nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega alale on keelatud. Kangru kinnistule Kiviloo küla poolt Aru tee kaudu (üle Jägala-Pirita kanali) jõudmiseks on kinnisasja omanikul vaja ka Kõrtsi (65101:005:0135) kinnistu omanikult teeservituuti Kõrtsi kinnistul asuva kinnistusisese eratee läbimiseks.

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. Määrata Raasiku vallas Kiviloo külas Kilginõo kinnistule üksikelamu ja kahe abihoone püstitamiseks projekteerimistingimused alljärgnevalt:
  - 1.1. katastritunnus: 65101:005:0074
  - 1.2. krundi suurus: 18613m<sup>3</sup>
  - 1.3. taotleja: Kaido Krisip
  - 1.4. ehitiste kasutamise otstarve: üksikelamu (11101), abihoone (12744)
  - 1.5. ehituse iseloom: püstitamine
  - 1.6. Krundi planeeringu nõuded:
    - 1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskrunt hajaasustusalal, krundil puudub kehtiv detailplaneering;
    - 1.6.2. maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa;
    - 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 3 abihoonet. Abihooned peavad olema oma ehitusaluselt pinnalt, kõrguselt ja mahult eluhoonest tunduvalt väiksemad;

1.6.8. ehitada juurdepääsutee kinnistuni, mis oleks kasutatav jäätmevedajatel ja päästeautodel (3,5m lai ja piisava kandevõimega) ning ümberpööramiseks prügiveokitele. Kinnistule juurdepääsuks on vaja sõlmida teeservituudid enne elamule ehitusloa taotlemist Kõrtsi (65101:005:0135) ja Kangru (65101:005:0122) kinnistu omanikega.

1.6.9. korrastada ümbrus, näidata rajatav ja säilitatav kõrghaljastus;

1.6.10. parkimine korraldada õuealal või hoones;

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

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

1.6.13. hoonestusala asukoht on näidatud lisas 1. Tehnorajatised ja kõrghaljastus võivad olla väljaspool hoonestusala, kuid hoonestusala läheduses.

1.7. Arhitektuursed nõuded:

1.7.1. elamu max kõrgus maapinnast 10m, abihoone max kõrgus maapinnast 8m, katuseharja suund vaba;

1.7.2. katuse kalle 0° - 45°;

1.7.3. maksimaalne korruselisus: eluhoonel -1...2, abihoonel 1;

1.7.4. maksimaalne ehitisealune pind: elamul 220m<sup>2</sup>, abihoonetel vastavalt piirkondlikule tavale;

1.7.5. hoone välisilme: ümbritseva asumiga haakuv, välisviimistlus soovitatavalt – laudvooder, fassaadikivi või krohv. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hooned peavad olema esteetiliselt nauditavad, funktsionaalselt loogilised ja piirkonda sobivad. Fassaadide suurtel pindadel on keelatud metall- ja plastiklahendused.

1.8. Nõuded konstruktsioonidele:

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

1.9. Nõuded sisekliimale:

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

1.10. Tehniline varustus ja insener-tehnilised võrgud:

1.10.1. veevarustus ja kanalisatsioon lokaalsed, biopuhasti imbväljaku kaugus kavandada Jõelähtme jõest ja Jägala-Pirita kanalist min 100m kaugusele, lahendada ehitusprojektiga, septiku paigaldamine nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega alale on keelatud;

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, 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 piiranguvõõndid, projekteeritavad hooned, olemasolevad ja ehitatavad 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 koos välja antava Lisaga 1 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.