

**RAASIKU VALLAVALITSUS****KORRALDUS**

Aruküla

Projekteerimistingimuste määramine avaliku menetlusega Kulli külas Karu tee 2 kinnistule üksikelamu püstitamiseks

Asjaolud ja menetluse käik

Avo Hio esitas 21.09.2026. a ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/07743 Kulli külas Karu tee 2 kinnistule (65101:001:0324, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindalaga 93 711m²) üksikelamu püstitamiseks.

Ehitisregistri andmetel on kinnistul elamu abihoone-saun (EHR koodiga 120652976) ehitisealuse pinnaga 59,3m² ja kõrgusega 5m. Sauna seisund ehitisregistris on püstitamisel.

Karu tee 2 kinnistu loodeosas kehtib Emili kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 20.03.2017. a Raasiku Vallavalitsuse korraldusega nr 86. Planeeringuga kavandati kinnistutele juurdepääsutee ja überpööramisplats. Überpööramisplats ei ole tänaseks välja ehitatud.

Karu tee 2 kinnistule on juurdepääs Karu teelt. Karu tee 2 kinnistule juurdepääsuks tuleb välja ehitada Emili kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud killustiktee ja überpööramisplats enne Karu tee 2 kinnistule ehitusloa taotlemist. Praegune olemasolev juurdepääsutee ulatub osaliselt Tuule tee 10 (katastritunnusega 65101:002:0245) kinnistule.

Karu tee 2 kinnistu asub Kulli küla tiheasustusala serval. Suurem osa Karu tee 2 kinnistust jääb väljapoole tiheasustusala. Projekteerimistingimuste taotluse järgi soovitakse üksikelamu kavandada Karu tee 2 kinnistu alale, mis on üldplaneeringu järgi detailplaneeringu kohustusega ala.

PlanS § 125 lg 5 järgi võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Ehitusseadustiku § 31 lõige 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

Karu tee 2 kinnistu idaosas on üldplaneeringu järgi rohevõrgustik. Rohevõrgustiku toimimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialadel langeda alla 90%. Tugiala ja koridori maakasutuse otstarvet ja üldplaneeringu kohast otstarvet ei ole soovitatav muuta. Juhul kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama.

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

Lähtudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punktist 2, ehitusseadustiku § 28, riigilõivuseaduse § 331⁵ ning Raasiku Vallavolikogu 26.05.2020. a määruse nr 9 "Planeerimis-ja ehitusvaldkonna korraldamine Raasiku vallas" § 4 punktist 7, annab Raasiku Vallavalitsus korralduse:

1. Määrata Kulli külas Karu tee 2 kinnistule projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks alljärgnevalt:

1.1. katastritunnus: 65101:001:0324

1.2. krundi suurus: 93 711m²

1.3. taotleja: Avo Hio

1.4. ehitiste kasutamise otstarve: 11101 üksikelamu;

1.5. ehituse iseloom: püstitamine;

1.6. Krundi planeeringu nõuded:

1.6.1. valla üldplaneeringu järgi asub ehituskrunt suuremas osas hajaasustusalal, kuid osaliselt ka tiheasustusalal, projekteerimistingimustega kavandatav hoone planeeritakse tiheasustusalale, Karu tee 2 kinnistu loodeosas kehtib mingil osal kinnistust Emili kinnistu ja lähiala detailplaneering;

1.6.2. maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa;

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

1.6.4. ehituskeeluala 4m kinnistu piirist, 40m naaberkinnistul asuvatest hoonetest;

1.6.5. Karu tee 2 kinnistule juurdepääsuks tuleb välja ehitada Emili kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud killustiktee ja ümberpööramisplats enne Karu tee 2 kinnistule ehitusloa taotlemist.

1.6.6. hoonete minimaalne lubatav tulepüsivusaste TP3;

1.6.7. hoonestusviis: lahtine;

1.6.8. suurim lubatud hoonete arv: üks üksikelamu ja kaks abihoonet, ehitusloakohustuslikule abihoonetele tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist projekteerimistingimused abihoonete ehitusprojekti koostamiseks;

1.6.9. parkimine tuleb lahendada kinnistu üldplaneeringule vastavalt kinnistu siseselt, parkimiskohtade arv kinnistul planeerida vastavat standardile EVS 843:2016 Linnatänavad;

1.6.10. kinnistu sadevee lahendus: kinnistul peab säilitama olemasoleva sadevee liikumise ja/või immutamise (kraavides) või asendama uue kraavi, sadevee toru või truubiga;

1.6.11. Kavandatav hoone peab arvestama krundil olemasoleva looduskeskkonnaga. Hoone ehitamisel tuleks võimalikult vähe kahjustada ja muuta krundi pinnareljeefi ja alustaimestikku ning olemasolevat haljastust säilitada maksimaalselt. Olemasolevate maapinda projekteeritava üksikelamu ümbruses võib tõsta maksimaalselt 0,5m võrra;

1.6.12. osaliselt läbipaistvale piirdeaial lubatav max kõrguseks 1,5m. Rohevõrgustiku alal asuva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses;

1.6.13. asendiplaan koostada kehtival geodeetilisel alusplaani, 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: 9m;

1.7.2. lubatav katuse kalle 0°-45°;

1.7.3. maksimaalne korruselisus: üksikelamul kaks maapealset korrust;

1.7.4. maksimaalne ehitisealune pind: üksikelamul 240m²;

1.7.5. hoone välisviimistlus: Hoone peab olema funktsionaalselt loogiline ja piirkonda sobiv.

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 Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele või liitumislepingule;

1.9.2. vee- ja kanalisatsioonivarustus lokaalsed, lahendada ehitusprojektiga;

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

1.9.4. soojavarustuseks kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vee soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid 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. veevarustus ja kanalisatsioon;

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

1.11.7. tuleohutus;

1.11.8. energiatõhusus;

1.11.9. 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 kehtival geodeetilisel alusplaanel (M 1:500), millele on kantud ehituskeelualad, kõik servituudid ja piiranguvõõndid, olemasolevad hooned ja rajatised, projekteeritavad hooned ja rajatised, hoone tehnilised näitajad ja kinnistu sisesed tehnovõrgud, sadevee lahendus, parkimislahendus, olemasolev kõrghaljastus, prügikonteineri asukoht, jne;

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;

1.13. Ehitusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitada vallavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu.

1.13.1. Ehitusloa taotlemise eeltingimuseks on Emili kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga Karu tee 2 kinnistule planeeritud killustiktee ja ümberpööramisplatsi olemasolu.

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.