

KORRALDUS

EELNÕU

Kiiu

xx. oktoober 2024 nr xx

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamine Tammistu küla Ranniku kinnistu üksikelamu ja abihoone ehitusprojekti koostamiseks

Kuusalu Vallavalitsusele esitati ehtisregistri kaudu 12.09.2024 projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/07020 (menetlus nr 450317), mille kohaselt soovib omanik:

- muuta detailplaneeringuga kehtestatud hoonestusala 10% ulatuses;
- täpsustada detailplaneeringuga kehtestatud hoonete lubatud kõrgust;
- suurendada ehitusalust pinda selliselt, et üksikelamu ehitusalune pind on 135 m² ja abihoone ehitusalune pind on 55 m², kokku 190 m².

Taotluse juurde on lisatud eskiisprojekt.

Vastavalt Kuusalu Vallavolikogu 25.08.2007 otsusega nr 55 kehtestatud Tammistu küla Jürimetsa kinnistu detailplaneeringule on Ranniku maaüksus detailplaneeringu krunt nr 1. Hoonestusala on näidatud maaüksuse keskel rohumaal. Maksimaalne krundi ehitisealune pind 190 m² (elamu 120 m², abihoone 70 m²), lubatud hoonete arv kaks, hoonete kõrgus elamule 6,5 m ja abihoonele 4.0 m. Elamu korruselisus 2 (põhikorrus + katusekorrus) ja abihoone korruselisus 1. Katusekalle hoonetel on 32–45 kraadi, katusetüüp viilkatus.

Keskkonnaamet on oma 23.04.2024 kirjas nr 6-2/24/6093-2 kooskõlastanud Jürimetsa detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamise ning samas kirjas on öelnud, et „Keskkonnaamet on 01.10.2019 vastuskirjaga nr 7-9/19/15273-2 kooskõlas LKS § 14 lg 3 ja kaitse-eeskirja § 23 lg 3 andnud LKS § 14 lg 1 p 7 kohase tingimusliku nõusoleku projekteerimistingimuste väljastamiseks Tammistu küla Ranniku kinnistule üksikelamu ja abihoone ehitusprojekti koostamiseks. Projekteerimistingimuste eelnõu lisa oli muuhulgas Keskkonnaameti 09.08.2019 vastuskiri nr 6-2/19/12273-2 (edaspidi 09.08.2019 kiri). 09.08.2019 vastuskirjas on selgitatud, et kuigi DP alal on inventeeritud Lahemaa rahvusparki kaitse-eesmärgiks olev loodusdirektiivi elupaigatüüp, võimaldab kaitse-eeskirja § 25 lg 1 rakendussäte maaüksuse detailplaneeringukohast hoonestamist. Keskkonnaameti hinnangul, arvestades maaüksuse suurust väljaspool ehituskeeluvööndit, on maaüksusele võimalik hoonestusala kujundada väljapoole ehituskeeluvööndit.“

Kuusalu Vallavolikogu 15.05.2024 otsusega nr 24 tunnistati Jürimetsa kinnistu detailplaneering osaliselt kehtetuks Ranniku kinnistule (42301:001:0767) määratud elamu ja abihoone maksimaalse ehitusaluse pinna jaotuse osas. Jätta kehtima detailplaneeringuga määratud maksimaalne lubatud ehitisealune pind 190 m².

EhS § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda projekteerimistingimusi ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui: 1)

detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia; 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Ranniku kinnistu detailplaneeringu järgse hoonestusala nihutamine ei too kaasa detailplaneeringu olemuslikku muutmist, ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Detailplaneeritud hoonete kõrguse suurendamine 10% ulatuses on samuti põhjendatud, vastab ehitusseadustikule ja Lahemaa ehitussoovitusele, ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Detailplaneeringu täpsustus: läbivalt on seletuskirjas ja plaanil toodud abihoone maksimaalseks kõrguseks 5,5. Seega detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.10 toodud tabelis antud kõrgus (4 meetrit) on ilmne viga.

Taotleja soov suurendada hoonete ehitistealust pinda tervikuna 10%, s.h. elamu ehitisealust pinda 135m²-ni ei ole võimalik projekteerimistingimuste abil rahuldada, kuna soovitud detailplaneeringu muudatuse viis ei ole ehitusseadustiku § 27 lõike 4 lubatud, kuid nimetatud muudatus on teostatud Kuusalu Vallavolikogu 15.05.2024 otsusega nr 24, millega tunnistati Jürimetsa detailplaneering osaliselt kehtetuks ehitusaluse pinna jaotuse osas.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 alusel viib Kuusalu Vallavalitsus projekteerimistingimuste andmise menetluse läbi avatud menetlusena. Samuti edastatakse käesolev projekteerimistingimuste korralduse eelnõu Keskkonnaametile ja Ranniku kinnistu omanikule kooskõlastamiseks.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks EhS § 27 lõike 1 punkti 1 ja lõike 4 punktid 2 ja 3 ning § 31 lõike 2, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 3 punkti 1, Kuusalu Vallavolikogu 25.05.2022 määruse nr 11 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine“, OÜ Arhitektuuribüroo Studio 3 taotluse ja asendiskeemi ning Keskkonnaameti tingliku kooskõlastuse (esitatud ehtisregistrisse ____ kiri nr ____):

1. Väljastada Tammistu külas Ranniku katastriüksusele (katastritunnus 42301:001:0767) detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused üksikelamu ja abihoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt käesoleva korralduse lisale.

2. Korralduse peale võib esitada Kuusalu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, mil oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Terje Kraanvelt
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Mart Külvi
vallasekretär

Projekteerimistingimused

1. EHITUSPROJEKTI EESMÄRK:
 - 1.1 elamu, abihoonete ja tehnovõrkude püstitamine.
2. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED:
 - 2.1 projekt koostada arhitektuuriliselt sobivana olemasolevasse keskkonda. Ehitusprojekti koostamisel arvestada Keskkonnaameti __ kirjas nr __ toodud tingimustega;
 - 2.2 projekteeritav hoone peab järgima Lahemaa Rahvuspargi kaitsekorralduskava;
 - 2.3 maksimaalne ehitusalune pind:
 - 2.3.1 elamu: 135 m²;
 - 2.3.2 abihoone: 55 m².
 - 2.4 maksimaalne korruste arv: 1 korrus (elamul on lubatud katusealune välja ehitada)
 - 2.5 maksimaalne kõrgus maapinnast:
 - 2.5.1 elamu: 7,15 m;
 - 2.5.2 abihoone: 5,5 m.
 - 2.6 laiuse ja pikkuse suhe:
 - 2.6.1 elamu: 1:1,5...1:2;
 - 2.6.2 abihoone: 1:2...1:5.
 - 2.7 katus: vastavalt detailplaneeringule.
 - 2.8 korstnad vähemalt 800 mm üle katuseviilu, korstnapits katta tarvikutega sama tüüpi plekiga;
 - 2.9 välisviimistlus: vastavalt detailplaneeringule.
 - 2.10 haljastus: kõrghaljastus maksimaalselt säilitada, hoone ehitamisel vältida tervete ja elujõuliste puude kahjustamist;
 - 2.11 piirdeaed: vastavalt detailplaneeringule. Piirdeaia rajamiseks esitada Kuusalu Vallavalitsusele piirdeaia projekt ja ehitusteatis. Piirdeaia ehitusprojekt soovitatavalt esitada hoone ehitusprojekti lisana;
 - 2.12 keskkonnanõuded: jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires.
3. PROJEKTEERIMISKITSENDUSED:
 - 3.1 Lahemaa Rahvuspargi looduskaitse piiranguvöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, elektripaigaldiste kaitsevöönd, III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised;
 - 3.2 naaberkinnistu piiridest ehituskeeluala on 4 m (naaberkinnistute hoonete vaheline tuleohutuskuj peab olema vähemalt 8 m);
 - 3.3 projekteerimiskitsendused ja servituudialad näidata asendiplaanil.
4. KRUNDI INSENER-TEHNILISED VÕRGUD:
 - 4.1 veevarustus: vastavalt detailplaneeringule;
 - 4.2 kanalisatsioon: vastavalt detailplaneeringule. Kogumismahuti või omapuhasti rajamiseks esitada ehitusregistris ehitusteatis;
 - 4.3 elektrivarustus: õhu- või kaabelliiniga vastavalt taotletavatele tehnilistele tingimustele;
 - 4.4 küte: lahendatakse hoone projekteerimisel;
 - 4.5 juurdesõidutee: vastavalt detailplaneeringule.
5. NÕUDED EHITUSPROJEKTILE:

5.1 Ehitusprojekt vormistada vastavalt ehitusseadustiku § 13 toodud nõuetele, Eesti standardile EVS 832:2017 "Ehitusprojekt" ja Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Koos ehitusprojektiga esitada asendiplaani leht digikujul (dwg failis), kus on ära näidatud krundile jäävad siseteed, parkimise lahendus oma krundil, prügikonteineri asukoht, piirdeaed ning hoonete ja tee kõrguslik sidumine. Asendiskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht.

5.2 Asendiplaan koostada topo-geodeetiliste uurimistööde põhjal:

5.2.1 Teostada topo-geodeetilised uurimistööd M 1: 500 koos tehnovõrkude ja piiridega vastavalt Majandus- ja taristuministri määruse 14.04.2016 nr 34 nõuetele. Kui geodeetilise alusplaani mõõdistamisel selgub, et piir looduses ei lange kokku maa-ameti informatiivse katastriüksuse piiriga, tuleb leida ja mõõdistada piirimärgid looduses ja piir määrata.

5.2.2 Mõõdistus peab kajastama projekteeritava ala ümber olevat 15,0 m laiust ala.

5.2.3 Topo-geodeetiline alusplaan koos uurimistöö aruandega enne ehitusprojekti koostamist esitada digitaalselt Kuusalu Vallavalitsusele kooskõlastamiseks ja arhiveerimiseks. Kuusalu Vallavalitsuse kooskõlastatud topo-geodeetiline alusplaan esitada ehitisregistris ehitusprojekti lisana pdf ja dwg failis.

5.3 Ehitusprojekti koosseis:

5.3.1 Projekti koosseisus peavad olema Kuusalu Vallavalitsuse projekteerimistingimused.

5.3.2 Projekti lisada tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused. Kui on olemas tehnovõrkudega liitumine ning uusi liitumisi ei ole projektis ette nähtud, lisada projekti olemasolevate teenuslepingute koopiad.

5.3.3 Projekti seletuskirjas näidata eraldi peatükina ehituse projekteerimise kohustus vastavalt MKM 04.09.2015. a. määruse nr 115 (ehitusdokumentatsiooni koosseis, komplekteerimine ja kasutusloa taotlemiseks ehitisregistrisse üleandmine).

5.4 Projekteerimisel arvestada MKM 03.06.2015 määruse 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ rakendussättega.

6. ÜLDNÕUDED:

6.1 Hoonestaja kohustub mitte alustama ehitust ehitusteatisel või ehitusloa alusel.

6.2 Hoonestaja tagab ehituse käigus ja pärast ehitust kinnistu kasutatavuse ja korrashoiu.

6.3 Projekteeritud kinnistu omaniku poolt kooskõlastatud ehitusprojekt ja ehitusloa taotlus või ehitusteatis esitada ehitisregistrisse pdf ja dwg failides. Ehitusloa taotlusele/ehitusteatisel lisada hoone teenindamiseks projekteeritud kinnistu sisesed rajatised (piirdeaed, kogumismahuti või reoveepuhasti, vee- ja kanalisatsioonitorustik).