



RAPLA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Rapla

07. jaanuar 2019 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Rapla Vallavalitsusele laekus 31.10.2018 taotlus Juula külas Uueristiku maaüksusele üksikelamu ja abihoone projekteerimiseks. Uueristiku (katastritunnus 66801:001:0234) on Rapla linna tiheasustusosal paiknev 100% maatulundusmaa maaüksus, millel hoonestus puudub. Üldplaneeringu ja planeerimisseaduse kohaselt toimub arendus- ja ehitustegevus tiheasustusosal detailplaneeringu alusel. Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised kui need sobituvad mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning kui üldplaneering seda võimaldab.

Piirkonda iseloomustab mõõduka suurusega ühe- või kahekorruline üksikelamu, mille juurde enamasti kuulub ka vähemalt üks kõrvalhoone, katusetüüpidest on levinud madalakaldelised viil- ja kelpkatused. Taotleja on esitanud eskiislahenduse kavandatavast üksikelamust ja abihoonest, mille alusel on alust eeldada hoonete sobitumist väljakujunenud keskkonda. Üldplaneeringuga on piirkonna kavandatavaks maakasutuse juhtotstarbeks määratud pere- ja ridaelamumaa. Kavandatav üksikelamu ja abihoone sobib üldplaneeringu tingimustega.

Tulenevalt asjaolust, et planeerimisseaduse § 125 lõike 5 erandi alusel on projekteerimistingimustega võimalik anda ehitusõigus ühele hoonetele ja seda teenindavatele rajatistele, ei teki käesolevate projekteerimistingimuste alusel õigust kavandada kahte hoonet. Küll on aga õigus kavandada üksikelamut teenindavaid rajatisi. Täiendava abihoone projekteerimiseks on vajalik esitada täiendav projekteerimistingimuste taotlus.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõike 1 kohaselt on keskkonnamõju hindamine kohustuslik tegevusloa taotlemisel ning sama seaduse § 7 järgi loetakse tegevusloaks ehitusluba. Projekteerimistingimused on ehitusloa menetluses esitatava ehitusprojekti koostamise aluseks, mistõttu keskkonnamõju kaalumise projekteerimistingimuste menetluse raames teenib keskkonnaseadustiku üldosa seaduse paragrahvis 8 nimetatud keskkonna tervikliku kaitse põhimõtte rakendamist.

Kavandatav üksikelamu püstitamine ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka, samuti pole tegevust nimetatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“. Kavandatav tegevus ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju ega avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale või kaitstavale loodusobjektile; kavandatava tegevusega kaasnevate avariolukordade tõenäosus ei erine tavapärasest, samuti

ei paikne vahetus läheduses suure keskkonnariskiga objekte, mis kavandatavat tegevust mõjutada võiksid.

Juhul, kui projekteerimise käigus ilmneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõju tekkimise võimalus, algatatakse keskkonnamõju hindamine.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Antud juhul on avatud menetluse läbiviimine asja lahendamiseks vajalik, kuna tegemist on Rapla linna vahetus naabruses ruumilist keskkonda kujundava otsusega. Projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek toimub Rapla valla ametlikul veebilehel ja valla infolehes „Rapla Teataja“, samuti kaasati projekteerimistingimuste menetlusse puudutatud naaberkinnistute omanikud.

Haldusmenetluse seaduse § 50 lõike 2 punkti 1 alusel võib avatud menetluses antava õigusakti andmise otsustada ilma avalikul istungil arutamata kui tähtaja jooksul ettepanekuid või vastuväiteid ei esitatud ja menetlusosalised on loobunud asja arutamisest avalikul istungil.

Projekteerimistingimuste andmiseks pädev asutus Rapla vallas on ehitusseadustiku § 28 ja Rapla Vallavolikogu 31.08.2017 otsuse nr 42 „Ülesannete delegeerimine vallavalitsusele“ punktile 1 tuginedes Rapla Vallavalitsus.

Tuginedes valla üldplaneeringule, planeerimisseaduse paragrahvi 125 lõikele 5, ehitusseadustiku paragrahvile 28, paragrahvi 26 lõikele 1, lõike 2 punktile 1, lõikele 4, paragrahvi 31 lõikele 1 ning vastavalt taotleja esitatud andmetele:

1. Anda projekteerimistingimused (lisatud korraldusele) Juula külas Uueristiku maaüksusele (katastritunnus 66801:001:0234) üksikelamu kavandamiseks.

2. Mitte algatada projekteerimistingimuste menetluse raames keskkonnamõju hindamist. Edasise tegevuse käigus olulise keskkonnamõju ilmnemisel algatatakse keskkonnamõju hindamine.

3. Korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

4. Korralduse peale võib esitada Rapla Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavastegemisest.

5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Piret Minn
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Eesik-Pärn
vallasekretär

EELNÕU SELETUSKIRI

Projekteerimistingimustega antakse õigus Juula külas Uueristiku maaüksusele üksikelamu ja sellega seotud rajatiste kavandamiseks. Maaüksuse asukoht:



[Piirkonna kaldortofoto 15.05.2018 \(Maa-ameti fotoladu\)](#)

Eelnõu koostas Cerly-Marko Järvela, vallaarhitekt

Projekteerimistingimused nr 1811802/08027 (eelnoõu)

Kuupäev 21.12.2018

Projekteerimistingimuste andja

Rapla Vallavalitsus 77000312
Rapla vald, Rapla linn, Viljandi mnt 17, 79511
Telefon 489 0510 , e-post rapla@rapla.ee
CERLY-MARKO JÄRVELA Arhitekt

Seotud dokumendi andmed

Liik	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	1811002/11190
Kuupäev	31.10.2018

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Projekteerimistingimused antakse PlanS § 125 lg 5, EhS § 26 lg 2 p 1 ja kehtiva üldplaneeringu alusel vastavalt taotleja esitatud andmetele.

Hoonestustingimused:

hoone kasutamise otstarve: üksikelamu (kood 11101);

hoonete arv: 1;

lubatud suurim hoonealune pind: 200 m²;

hoone lubatud suurim kõrgus: 9 m;

hoonestusala on tähistatud hoonestusala skeemil (lisatud).

Koostada arhitektuurselt heatasemeline ja piirkonna hoonestusega haakuv ainuprojekt. Projekti koostamisel arvestada Rapla valla üldplaneeringuga sätestatud tingimusi. Võtta asjakohaselt arvesse kinnisasja kitsendusi ning kajastada need asendiplaanil.

Arhitektuursed nõuded:

1) projekteeritav hoone peab sobituma piirkonda;

2) kõik hooned ja rajatised kujundada ühtse ansamblina;

3) eelistada ausaid ja väärikaid ehitusmaterjale, vältida matkivate viimistlusmaterjalide kasutamist.

Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:

1) piirdeaedade rajamise korral tagada kooskõla piirkonnas väljakujunenud piirdeaedadega ning naaberkiinnistute olemasolevate piirdeaedadega; piirdeaia lahendus anda eelprojekti mahus;

2) parkimine lahendada kinnistul;

3) käsitleda jäätmetekke vähendamise võimalusi ning jäätmekäitlust;

4) raiete ettenägemisel kooskõlastada need Rapla vallaaednikuga;

5) projekteerida turvaline liikluskorralduse lahendus.

Vertikaalplaneerimine: sademeveed immutada krundi piires või koostada sademevete ärajuhtimise lahendus, mis ei halvendaks ümbritsevate alade kasutustingimusi.

Tagada vastavus tuleohutusnõuetele ning kajastada nõuetekohase tuletõrje veevarustuse olemasolu.

Naaberkiinnistutele kitsenduse põhjustamisel on tarvilik puudutatud kinnistuomaniku nõusolek.

Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate tingimustele. Näha ette liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga.

Ehitusprojekti koostamisel juhendada Eesti Vabariigi ja Rapla valla õigusaktidest, standarditest, tehnilistest normidest, kehtivatest kvaliteedinõuetest ja heast tavast ning neid rakendada.

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd puudutatud asutuste ja isikutega. Projekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

Omanik tagab EhS § 19 kohaselt ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Projekti koostamisel osaleva pädeva isiku kvalifikatsioon peab EhS § 24 nimetatud juhtudel olema tõendatud.

Rapla vald ei võta kohustust ehitada välja juurdepääsuteed, müratõket ja piirkonnas olevate või sinna rajatavate objektidega kaasneda võivate häiringute leevendusmeetmeid ega rahastada nende projekteerimist või ehitamist.

Ehitusloa taotlemiseks esitada Rapla vallale ehisregistri vahendusel vastav taotlus koos eelprojektiga. Teatamiskohustuseta ehitustegevuse kavandamisel arvestada kinnisasja kitsendustega.

Vaidlustamisviide

Korralduse peale võib esitada Rapla Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavakstegemisest.

Ehitise andmed

Ehitise nimetus	Elamu
Ehitise liik	hoone
Ehitustegevus	Ehitise püstitamine või rajamine

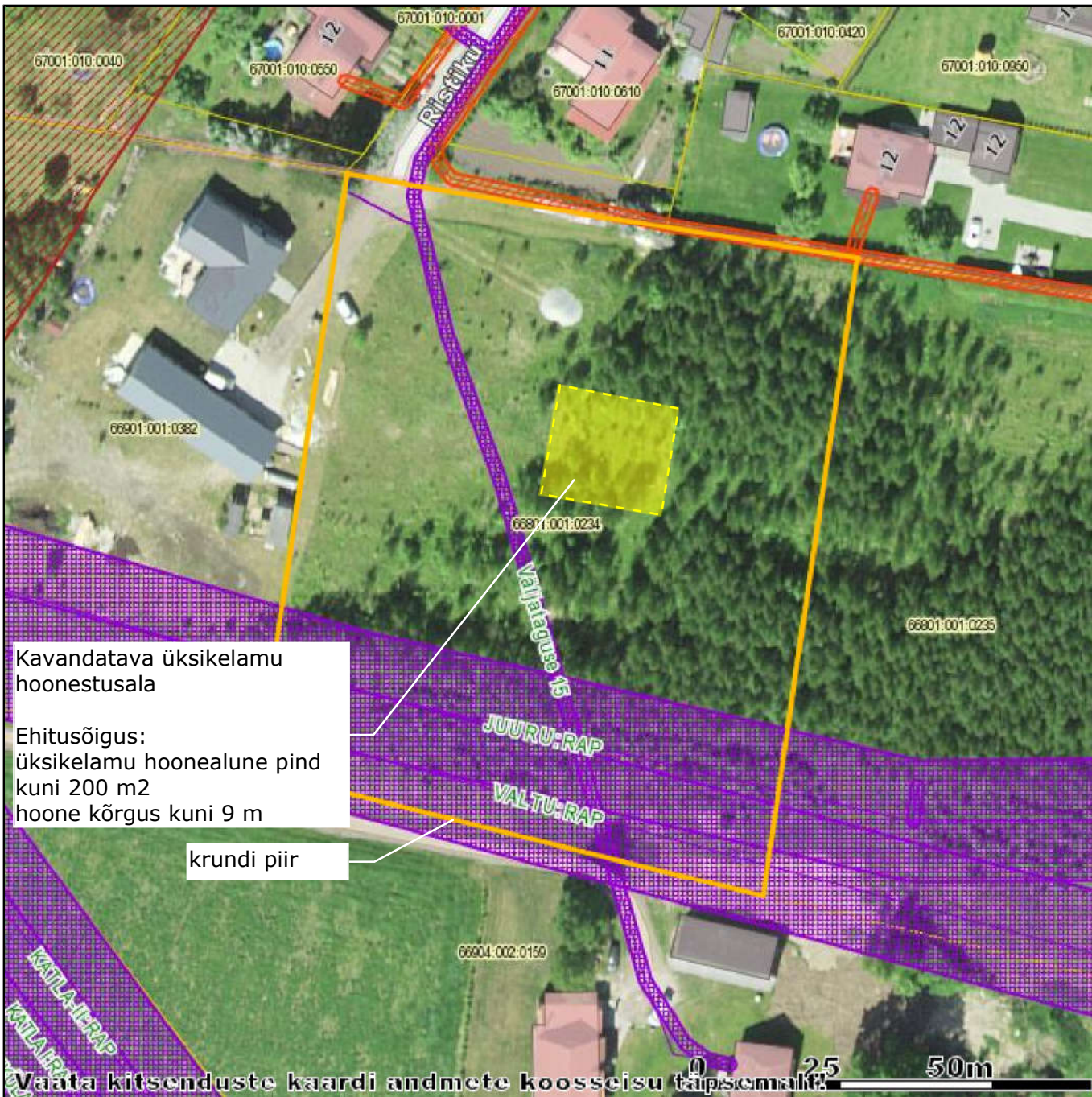
Esitatavad dokumendid

Dokumendi nimetus	Faili nimi	Liik	Number	Kuupäev	Väljaandja	Märkus
	Projekteerimistingimuste_taotlus_Nr_1811002/11190_Koondvaade.pdf	Projekteerimistingimuste taotlus	1811002/11190	31.10.2018		
Eskiis	Eskiis_projekteerimistingimuste_taotlemiseks.docx	Ehitise eskiis		31.10.2018	Martin Pariis	
Hoonestusala skeem	hoonestusala_skeem.pdf	Muu lisa		21.12.2018	Rapla vallaarhitekt	

Maakatastri kitsenduste väljavõte

Vastavalt looduskaitseaduse § 53 ei kuvata I ja II kat. kaitseobjekte

X = 6539170, Y = 547446



Kavandatava üksikelamu hoonestusala
 Ehitusõigus:
 üksikelamu hoonealune pind kuni 200 m²
 hoone kõrgus kuni 9 m
 krundi piir

X = 6538990, Y = 547266

M 1:1000

HOONESTUSALA SKEEM

Projekteerimistingimustega antav ehitusõigus:
 püstitatavate hoonete arv: 1
 hoone kasutamise otstarve: üksikelamu (kood 11101)
 hoone ehitisealune pind: kuni 200 m²
 hoone suurim kõrgus: kuni 9 m

Hoone paigutada hoonestusala piires. Hoonega seotud rajatised ja väikeehitised võivad paikneda väljaspool hoonestusala.

Skeem on koostatud Maa-ameti katastriüksuse kitsenduste väljavõttele
 21.12.2018
 Cerly-Marko Järvela, vallaarhitekt

<p>Keskkonnakaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> kaitstav loodusobjekt nitraaditundlik ala vääriselupaik kaitstav loodusobjekt keskkonnaseirejaam <p>Muud riiklikult olulised objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> geoloogilised piirangud kultuurimälestis planeeringuala riigikaitsealine maa geodeetiline märk kultuurimälestis saasteallikas <p>Veekaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> allikas, karst maaparanduse reg. võrk sanitaarkaitseala veehaare veekogu eesvool rannajoon allikas, karst sanitaarkaitseala veehaare 	<p>Tehnorajatised</p> <ul style="list-style-type: none"> lennuväli alajaam gaasiehitis surverajatis vee- ja kanal. ehitis talumiskohustusega tehnorajatis telekom. liini või masti ala tee raudtee elektriliin gaasitorustik surverajatis survetorustik vee- ja kanal. torustik telekom. liin talumiskohustusega tehnorajatis alajaam gaasiehitis surverajatis vee- ja kanal. ehitis telekom. mast talumiskohustusega tehnorajatis 	<p>Veekaitse piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> maaparandushoiuala matmispaiga sanitaarkaitseala ranna või kalda piirangud veehaarde piirangud <p>Keskkonnakaitse piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> kaitseobjekti piirangud kaitsmata põhjaveega ala metsa kitsendused paikne saasteallikas valgala reostuskaitsevöönd <p>Muud maakasutuspiirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> geod. märgi kaitsevöönd geoloogilised piirangud muinsuskaitse kitsendused planeeringuala riigikaitse kitsendused
	<p>Katastrikaart</p> <ul style="list-style-type: none"> registreeritud KÜ toimikuga seotud LÜ piiriettepanek aeguv LÜ 	<p>Tehnorajatisest tulenevad piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> elektripaigaldise kaitsevöönd gaasipaigaldise kaitsevöönd lennuvälja lähimbrus liinirajatis kaitsevöönd raudtee kaitsevöönd surveseadme kaitsevöönd talumiskohustusega ala tee kaitsevöönd vee- ja kanal. kaitsevöönd <p>Halduspiirid</p> <ul style="list-style-type: none"> Omavalitsus Maakond Riigipiir Eesti-Vene kontrolljoon

Väljavõte näitab andmeid katastris registreeritud kitsendusi põhjustavate objektide kohta

Maakond	Rapla maakond
Omavalitsus	Rapla vald
Asustusüksus	Juula küla
Lähiaadress	Uueristiku
Tunnus	66801:001:0234
Registreerimise aeg	17. august 2018. a.
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	8800 m ²
Haritav maa	8423 m ²
Õuema	377 m ²
Registrios	12777250
Kinnistuspiirkond / jaoskond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Mõõdistamise aeg	05. juuli 2016. a.
Mõõdistaja	Osaühing Rapla Maamõõdubüroo
Mõõdistamisviis	mõõdistatud, L-EST
Hinnatsoon	H0670003 1.3% H0669001 98.7%
Viljakustsoon	V0669042 98.7%

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	K3918581		1374.3
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	K6038611		1706.8
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL6293804		231.9
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	109625841		34.8
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	92492934		1.2

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	K3918581	VALTU:RAP	Elektrilevi OÜ	17.september 2018. a.	5	86
Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	K6038611	JUURU:RAP	Elektrilevi OÜ	28.august 2018. a.	5	86
Tiheasustusala	6692001_4821	Rapla valla üldplaneering	Planeeringute andmebaas	10.veebruar 2017. a.	10	8800
Elektrimaakaabelliin	MKL6293804	Väljataguse 15	Elektrilevi OÜ	17.september 2018. a.	5	140