RAPLA VALLAVALITSUS

# KORRALDUS

Rapla

**EELNÕU seisuga 22.04.2019**

**Projekteerimistingimuste andmine**

Rapla Vallavalitsusele laekus 02.04.2019 projekteerija taotlus Rapla linnas Jõe tn 64 (katastritunnus 66901:001:0394) arhitektuuriliste ja ehituslike tingimuste täpsustamiseks. Maaüksusele kehtib Rapla Vallavolikogu 27.08.2015 otsusega nr 34 kehtestatud Viljandi mnt 61 detailplaneering, millega on Jõe tn 64 maaüksusele ette nähtud 35- kuni 45-kraadise katusekaldega ümbruse väikeelamutega sobituva arhitektuurse lahendusega üksikelamu püstitamine. Taotluse esitajal on ettepanek näha ette 25-kraadine katusekalle. Detailplaneeringuga on maaüksusele ette nähtud 2-korruseline hoone. Taotleja eesmärk on kavandada ühekorruseline hoone.

Piirkonnas on traditsioonilise 45-kraadise katusekaldega hoonete kõrval laialt levinud ka madalakaldeline viilkatus, samuti leidub lamekatusega hooneid. Jõe tänava mõnedes lõikudes, samuti Viljandi maantee ja Välja tänava ristmiku piirkonnas domineerib madalakaldeline viilkatus, samuti on ca kolmandik lähiümbruse üksikelamutest ühekorruselised, mistõttu võib eeldada, et 25-kraadise katusekaldega ühekorruseline hoone Jõe tn 64 krundil sobitub ümbruse väikeelamutega.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 4 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega täpsustada hoone arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi. Kuna detailplaneeringuga on hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määratud ja taotletav lahendus mahub kehtestatud detailplaneeringu raamesse, käsitletakse hoone korruselisust ehitusliku tingimusena.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimuste andmiseks avatud menetluse korraldamine kohustuslik. Projekteerimistingimuste eelnõu avaldatakse valla infolehes „Rapla Teataja“ ning valla ametlikul veebilehel.

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 ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 4, ehitusseadustiku § 28 ning vastavalt taotleja esitatud andmetele:

1. Anda projekteerimistingimused (lisatud korraldusele) Viljandi mnt 61 detailplaneeringu täpsustamiseks Jõe tn 64 (katastritunnus 66901:001:0394) arhitektuuriliste tingimuste osas.

2. Mitte algatada projekteerimistingimuste menetluse raames keskkonnamõju hindamist.

Edasise tegevuse käigus olulise keskkonnamõju ilmnemisel algatatakse keskkonnamõju hindamine.

3. Korraldada projekteerimistingimuste andmiseks 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 saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavakstegemisest.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Meelis Mägi
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Eesik-Pärn
vallasekretär

# EELNÕU SELETUSKIRI

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Jõe tn 64 maaüksusele püstitatava üksikelamu katusekaldeks määratud vahemik 35 kuni 45 kraadi ning hoone korruselisuseks 2. Taotleja soovib püstitada ühekorruselise 25-kraadise katusekaldega üksikelamu. Piirkonna iseloomu arvestades sobitub taotletav lahendus samuti väljakujunenud keskkonda, mistõttu ettepanek on madalamat hoonet lubada.
Maaüksuse asukoht:

Maa-ameti fotolao ülesvõte 26.05.2018

Kehtiv detailplaneering kogumahus on saadaval Rapla valla veebilehe vahendusel.
Detailplaneeringu seletuskirja väljavõte:

## 8. Kruntide ehitusõigus

| Krundi positsioon joonisel | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed | Hoonete suurim lubatud arv krundil | Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | Hoonete korruselisus | Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | kaubandus, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); büroohoone maa (ÄB); | 1 või 2 kokku ehitatuna + eraldi trafoalajaam | 3500 m2 | 1 - 2, osaliselt 3 | 74 m |
| 2 | kaubandus, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); büroohoone maa (ÄB); majutushoone maa (ÄM) korruselamu maa (EK); | 1 kuni 3 kokku ehitatuna + eraldi trafoalajaam | 2370 m2 | 1 - 2, osaliselt 3 | 74 m |
| 3 | tee ja tänava maa-ala (LT) | pole lubatud | - | - | - |
| 4 | üksikelamu maa (EP); kaksikelamu maa (EPk) | 2 | 500 m2 | 2 | 68 m |
| 5 | tee ja tänava maa-ala (LT) | pole lubatud | - | - | - |

Krundile määratud mitu kasutamise sihtotstarvet võimaldavad ehitada mitme kasutusotstarbega hooneid.

Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel on lähtutud Siseministeeriumi kodulehel olevast juhendist https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/Planeeringud/dp_leppemargid.pdf





## 9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

| Krundi positsioon joonisel | katusekalle | arhitektuurne kujundus | välisviimistluse nõuded |
|---|---|---|---|
| 1 | lamekatus | omanäoline vorm, soovitav nurgalahendus | kaasaegne ja kõrgetasemeline |
| 2 | lamekatus | omanäoline vorm, soovitav nurgalahendus | kaasaegne ja kõrgetasemeline |
| 4 | 35 - 45 kraadi | ümbruse väikeelamutega sobituv | puit, krohv, kivi, kiviplaadid |

Seletuskirja koostas Cerly-Marko Järvela, vallaarhitekt

# Projekteerimistingimused nr 1911802/02799 (eelnõu)

Kuupäev 30.04.2019

## Projekteerimistingimuste andja

Rapla Vallavalitsus 77000312
Rapla vald, Rapla linn, Viljandi mnt 17, 79511
Telefon 5919 7970 , e-post rapla@rapla.ee
CERLY-MARKO JÄRVELA Arhitekt

## Seotud dokumendi andmed

| | |
|---|---|
| Liik | **Projekteerimistingimuste taotlus** |
| Number | **1911002/03440** |
| Kuupäev | **02.04.2019** |

## Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Projekteerimistingimused antakse EhS § 27 lg 1 p 2 ja lg 4 p 4 alusel kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks. Projekteerimistingimustega täpsustatakse Viljandi mnt 61 detailplaneeringu arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi Jõe tn 64 krundi osas.

Detailplaneeringuga on Jõe tn 64 krundile ette nähtud 2-korruselise, 35- kuni 45-kraadise katusekaldega ümbruse väikeelamutega sobituva arhitektuurse lahendusega üksikelamu püstitamine. Taotleja eesmärk on kavandada ühekorruseline madala viilkatusega hoone. Arvestades asjaolu, et piirkonnas on laialt levinud ka madalakaldeline viilkatus ja ühekorruseline elamutüüp, on taotleja eesmärk detailplaneeringu põhilahendusega kooskõlas.

Projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneeringu arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi Jõe tn 64 krundi osas järgmises ulatuses:
1) näha kavandatavale üksikelamule ette 25-kraadine katusekalle;
2) kavandada üksikelamu ühekorruselisena.

Muude tingimuste osas juhinduda kehtivast detailplaneeringust.

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.

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.

Ehitusloa taotlemiseks esitada Rapla vallale vastav taotlus ehitisregistri vahendusel koos eelprojektiga. Ehitusteatise esitamise kohustusega ehitise püstitamiseks esitada 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.

 Allkiri _____

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 kaalumine projekteerimistingimuste menetluse raames teenib keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 8 nimetatud keskkonna tervikliku kaitse põhimõtte rakendamist.

Kavandatav üksikelamu püstitamine ja hoonesse kavandatav tegevus 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu“. Kavandatav tegevus ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju ega avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale või kaitstavale loodusobjektile; kavandatava tegevusega kaasnevate avariiolukordade tõenäosus ei erine tavapärasest, samuti ei paikne vahetuses 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 kohustuslik.

## Ehitise andmed

| | |
|---|---|
| Ehitise nimetus | **üksikelamu** |
| Ehitise liik | **hoone** |
| Ehitustegevus | **Ehitise püstitamine** |

## Ehitise asukoht

| Katastritunnus | Katastriüksuse koha-aadress |
|---|---|
| 66901:001:0394 | Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Jõe tn 64 |

## Esitatavad dokumendid

| Dokumendi nimetus | Faili nimi | Liik | Number | Kuupäev | Väljaandja | Märkus |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Projekteerimistingimuste_taotlus_Nr_1911002/03440_Koondvaade.pdf | Projekteerimistingimuste taotlus | 1911002/03440 | 02.04.2019 | | |
| PT taotlus | PT_taotlus_Joe-tn-64.asice | Muu lisa | | 02.04.2019 | Jelena Truusa | |
| | PT_taotlus_Joe-tn-64.zip | Fail konteinerist | | 02.04.2019 | Jelena Truusa | |
| | PT_taotlus_Joe-tn-64 | Fail konteinerist | | 02.04.2019 | Jelena Truusa | |
| | 1_PT_taotlus_Jõe -tn-64.pdf | Fail konteinerist | | 02.04.2019 | Jelena Truusa | |
| | 2_Kviitung_projektimuutm.pdf | Fail konteinerist | | 02.04.2019 | Jelena Truusa | |



Allkiri _____