

**K O R R A L D U S**

**K O R R A L D U S**

 ***E E L N Õ U***

Rakvere, --. august 2025 nr

**Projekteerimistingimuste määramine**

**aadressil Kulli tn 5**

Rakvere Linnavalitsusele esitati 04.08.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/13729 aadressil Rakvere linn, Kulli tn 5 eramu ehitusprojekti koostamiseks.

Kulli tn 5 katastriüksus (katastritunnus 66301:001:0561,elamumaa 100 %) külgneb *–* loodest Kajaka tn 24 katastriüksusega (katastritunnus 66301:001:0547, elamumaa 100 %);kirdest Kulli tn 7 katastriüksusega (katastritunnus 66301:015:0054, elamumaa 100 %);

kagust Kulli tänav L1 katastriüksusega (katastritunnus 66301:001:0212,transpordimaa 100 %) ja edelast Kajaka tn 22 katastriüksusega (katastritunnus 66301:001:0526, sihtotstarbeta maa 100 %);

Kulli tn 5 maaüksusel ja selle lähinaabruses puuduvad kehtestatud detailplaneeringud.

Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena, läbi ehitisregistri olid kaasatud ka piirinaabrid.

Menetluse käigus on esitatud järgmised seisukohad ja märkused:

-----------------------------------------------------------

Rakvere linnavalitsus on seisukohal, et ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada projekteerimistingimuste eelnõu kohta esitatud märkusega. Seetõttu on projekteerimistingimuste andmine põhjendatud.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detail- planeeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised. Arvestades piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi ja üldplaneeringus määratud vastava ala üldisi kasutus- ja ehitustingimusi, sobitub hoone piirkonna hoonestuslaadiga ning vastab üldplaneeringule. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26, Rakvere linnavolikogu 17.02.2010 määrusega nr 6 kehtestatud „Rakvere linna üldplaneeringu“ ja Rakvere linnavolikogu 21.06.2017 määruse nr 9 „Ehitustegevuse ja planeerimisalase tegevuse korraldamine“ § 7 lg 1, annab Rakvere linnavalitsus k o r r a l d u s e:

1. Määrata projekteerimistingimused, aadressil Rakvere linn, Kulli tn 5üksikelamu/eramu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest projekteerimistingimuste taotlejale.
3. Isikul, kelle õigusi korraldusega või haldusmenetluse käigus rikuti, on õigus esitada vaie haldusmenetluse seaduses sätestatud korras Rakvere Linnavalitsusele asukohaga Rakvere, Lai tn 20 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik vaidlustatavast korraldusest või toimingust teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tingimustel.

 LISA

Rakvere linnavalitsuse … august 2025

korralduse nr ... juurde

**Projekteerimistingimused**

Määratud Rakvere linnavalitsuse .... augusti 2025 korraldusega nr ... projekteerimistingimused aadressil Rakvere linn, Kulli tn 5 ehitise ehitusprojekti koostamiseks 04.08.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/13729 alusel.

1. Üldandmed:

1.1 Kinnistu aadress: Rakvere linn Kulli tn 5;

1.2 Katastriüksus katastritunnusega 66301:001:0561;

1.3 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa;

1.4 Kinnistu pindala: 841,0 m2;

1.5 Kavandatav ehitustegevus: ehitise (üksikelamu/eramu) püstitamine.

2. Lähtematerjal:

2.1 Projekteerimistingimuste taotlus 04.08.2025 nr 2511002/13729 ja lisad;

2.2 Kehtivad planeeringud: „Rakvere linna üldplaneering“;

3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud nõuded projekteerimiseks:

3.1 Asukoht: Taotlusel näidatud - Ehitis(ed) - Ehitise asukohal. peafassaadiga Kulli tänava poole, arvestada kavandatava ehitise asukohast tingitud kitsenduste ja piirangutega;

3.2 Kinnistu maksimaalne hoonestuse %: kuni 30 %, hoonestuse protsent näidata asendiplaanil;

3.3 Kasutamise otstarve: üksikelamu;

3.4 Maksimaalne hoonete arv krundil: 1;

3.5 Lubatud maksimaalne kõrgus: kuni 6,5 m maapinnast;

3.6 Arhitektuur: keskkonda sobituv ehitis. Ehitise arhitektuurne lahendus kooskõlastada/täpsustada linnaarhitektiga;

3.7 Korruste arv: kuni 3 (sealhulgas 1 maa-alune korrus);

3.8 Katuse tüüp: kelpkatus;

3.9 Katusekate: katusekivi, valtsplekkplekk või nn „Classic“ tüüpi kate;

3.10 Katusekalle ja selle suund: kuni 35 kraadi;

3.11 Lumetõke, vihmaveesüsteemid ja sademevee käitlemine: lahendada ehitusprojekti koosseisus, sademevesi immutada oma krundil pinnasesse;

3.12 Aknad, uksed: plastik, puit, metall jms lahendada ehitusprojekti koosseisus;

3.13 Välisviimistlus: puitlaudis, looduskivi, tellis või krohv - täpsemalt lahendada ehitusprojektiga (vältida imiteerivaid materjale, näiteks plastik);

3.14 Juurdepääs, kinnistusisesed teed/parkimine/ liiklusskeem, sealhulgas vertikaalplaneering lahendada ehitusprojekti koosseisus; juurdepääs tagada Kulli tänavalt; parkimine lahendada oma kinnistul. Ehitusprojektis määrata kõvakattega alad ja nende suurus, esitada katendiga alade profiil-lõiked. Sademeveed immutada Kulli tn 5 katastriüksusel. Maaüksuse täitmist mitte ette näha. Vertikaalplaneerimisega tagada, et kinnistul tekkivad sademeveed ei valguks naaberkinnistule või tänavamaale;

3.15 Piire: lahendada ehitusprojekti koosseisus, lähtuda naabermaaüksustel olemasolevatest piiretest, (tänavaga külgnev piire puitmaterjalist H = kuni 1,5 m) lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga;

3.16 Haljastus ja heakord (sealhulgas jäätmekäitlus) lahendada ehitusprojekti koosseisus. Asendiplaanil näidata hoone ehitisealune pind – ehitiste, tehnovõrkude, rajatiste (sealhulgas jäätmete konteinerid) ning haljastuse (sealhulgas selle osakaal ja puuvõra kontuurjoon) paiknemine maaüksusel. Katastriüksusel – ette nähtud roheala suurus vähemalt 1/3 maaüksuse pindalast. Olemasolev kõrghaljastus säilitada 100 %, täiendavalt istutada 3 keskmisekasvulist puud. Väheväärtusliku haljastuse eemaldamine kinnistul on lubatud vaid ehitusloa saanud ehitusprojekti alusel. Hekkide max kõrgus kuni 2,0 m, elupuuhekkide rajamine ei ole lubatud;

3.17 Eriosad (vesivarustus/kanalisatsioon/küte/ventilatsioon/elekter/nõrkvool): lahendada ehitusprojekti koosseisus, vastavalt eriosade tehnilistele tingimustele;

3.18 Tuleohutus: tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele (naabermaaüksustel paiknevate hoonetega peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt 8,0 m, väiksema kuja puhul tagada tulepüsivus ehituslike abinõudega);

3.19 Muud nimetamata nõuded: ehitusuuringu tegemise vajadus, projekteerija teeb või tellib kõik uuringud (sealhulgas radooniuuring).

4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

4.1 Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, projekteerimisnormidest, standarditest, majandus- ja taristuministri 17. 07 2015.a määrusest nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja heast ehitustavast;

4.2 Ehitusprojekti alusplaanina kasutada topo-geodeetilise uuringu pädeva tegija poolt koostatud nõuetele vastavat topograafilist plaani mõõtkavas 1:500 või 1:1000, plaan kooskõlastada Rakvere Linnavalitsusega;

4.3 Ehitusprojekti lisada projekteerimistingimused ja tehnovõrkude omanike projekteerimiseks väljastatud tehnilised tingimused;

4.4 Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel juhinduda majandus- ja kommunikatsiooni- ministeeriumi veebilehel avaldatud juhendist.

5. Ehitusprojekti esitamine:

5.1 Ehitusloa taotlemisel esitada ehitusprojekt Rakvere Linnavalitsusele ehitisregistrisse elektrooniliseks menetlemiseks.