

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

**K O R R A L D U S *EELNÕU***

Rakvere, --. mai 2025 nr

**Projekteerimistingimuste määramine**

**aadressil Kesk tn 40**

Rakvere Linnavalitsusele esitati 08.04.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/10375 aadressil Rakvere linn, Kesk tn 40 ehitise ehitusprojekti koostamiseks.

Kesk tn 40 katastriüksus (katastritunnus 66301:029:0850,elamumaa 100 %) külgneb *–* põhjast Lääne põik 7 katastriüksusega (katastritunnus 66301:029:0610, elamumaa 100 %) ja Lääne põik 5 katastriüksusega (katastritunnus 66301:029:0840, elamumaa 100 %); idast Kesk tn 36 katastriüksusega (katastritunnus 66301:029:0510, elamumaa 100 %) %; lõunast Kesk tänav L2 katastriüksusega (katastritunnus 66301:001:0322, transpordimaa 100 %) jaläänest 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru tee katastriüksusega (katastritunnus 66101:001:0300, elamumaa 100 %).

Kesk tn 40 maaüksusel puudub detailplaneering. Naabruses on kehtiv „Lääne tn 21 kinnistu detailplaneering“.

Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena, kaasatud olid ka piirinaabrid.

Menetluse käigus on esitatud järgmised seisukohad ja märkused:

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

 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, Kesk tn 40elamu 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 ....................

korralduse nr ... juurde

**Projekteerimistingimused**

Määratud Rakvere linnavalitsuse .................. korraldusega nr ... projekteerimistingimused aadressil Rakvere linn, Kesk tn 40 ehitise ehitusprojekti koostamiseks 08.04.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/10375 alusel.

1. Üldandmed:

1.1 Kinnistu aadress: Rakvere linn Kesk tn 40;

1.2 Katastriüksus katastritunnusega 66301:029:0850

1.3 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa;

1.4 Kinnistu pindala: 1209,0 m2;

1.5 Kavandatav ehitustegevus: laiendamine üle 33 % esialgsest mahust.

2. Lähtematerjal:

2.1 Projekteerimistingimuste taotlus 08.04.2025 nr 2511002/10375 ja lisad;

2.2 Kehtivad planeeringud: „Rakvere linna üldplaneering“;

3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud nõuded projekteerimiseks:

3.1 Asukoht: Taotlusel näidatud - Ehitis(ed) - Ehitise asukohal/taotluse juurde lisatud asendiplaanil näidatud asukohal; peafassaadiga Kesk tänava poole, arvestada kavandatava ehitise asukohast tingitud kitsenduste ja piirangutega;

3.2 Maksimaalne hoonestuse %: kuni 30 %, hoonestuse protsent näidata asendiplaanil;

3.3 Kasutamise otstarve: üksikelamu;

3.4 Maksimaalne hoonete arv krundil (v.a. abihooned): 1;

3.5 Lubatud ehitisealune pind: kuni 225,0 m2 ;

3.6 Lubatud maksimaalne kõrgus: kuni 7,5 m maapinnast (katuste harjajooned peavad kokku langema);

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

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

3.9 Katuse tüüp: kahepoolne viilkatus;

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

3.11 Katusekalle ja selle suund: 40-45 kraadi;

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

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

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

3.15 Juurdepääs, kinnistusisesed teed/parkimine/ liiklusskeem, sealhulgas vertikaalplaneering lahendada ehitusprojekti koosseisus; juurdepääs tagada Kesk tänavalt; parkimine lahendada oma kinnistul. Ehitusprojektis määrata kõvakattega alad ja nende suurus, esitada katendiga alade profiil-lõiked. Sademeveed immutada Kesk tn 40 katastriüksusel. Maaüksuse täitmist mitte ette näha. Vertikaalplaneerimisega tagada, et kinnistul tekkivad sademeveed ei valguks naaberkinnistule või tänavamaale;

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

3.17 Haljastuse ja heakorra põhimõtted, sealhulgas jäätmekäitlus lahendada ehitusprojekti koosseisus. Asendiplaanil näidata ehitise ehitisealune pind - paiknemine maaüksusel (sealhulgas jäätmete konteinerite paiknemine), heakord, tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine, haljastuse osakaal ja paiknemine (sealhulgas puuvõra kontuurjoon), Katastriüksusel - roheala suuruseks vähemalt 1/3 maaüksuse pindalast. Kinnisasjal kasvava haljastuse kohta koostada dendroloogiline hinnang. Väheväärtusliku haljastuse sealhulgas kõrghaljastuse eemaldamine kinnistul on lubatud vaid ehitusloa saanud ehitusprojekti alusel Kõrghaljastuses ette näha vähemalt 2 keskmisekasvulist lehtpuud. Hekkide max kõrgus kuni 2,0 m, elupuuhekkide rajamine ei ole lubatud. Asendiplaanil kajastatav lahendus peab olema esitatud tasapinnaliselt ja kõrguslikult ning seotult geodeetilise süsteemiga;

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

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

3.20 Muud nimetamata nõuded: ehitusuuringu tegemise vajadus, projekteerija teeb või tellib kõik uuringud (sealhulgas radooniuuring). Mitte piirata naaberkinnistute ehitus- ja kasutusõigust.

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 Linnavalitusega (kontaktisik planeerimisspetsialist);

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.