

**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, --. juuni 2025 nr

**Projekteerimistingimuste määramine**

**aadressil Oja tn 3**

Rakvere Linnavalitsusele esitati 30.12.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/09742 aadressil Rakvere linn, Oja tn 3 ehitusprojekti koostamiseks olemasoleva hoone (garaaž) laiendamiseks abihooneks. Oja tn 3 katastriüksus (katastritunnus 66301:001:0105,elamumaa 100 %) külgneb *–* idast Oja tänav L1 katastriüksusega (katastritunnus 66301:001:0297, transpordimaa 100 %); lõunast Oja tn 1a katastriüksusega (katastritunnus 66301:025:0300,elamumaa 100 %) ja F. R. Kreutzwaldi tn 8 katastriüksusega (katastritunnus 66301:025:0230, elamumaa 100 %); edelast F. R. Kreutzwaldi tn 10 katastriüksusega (katastritunnus 66301:025:0040, elamumaa 100 %) ja F. R. Kreutzwaldi tn 10a katastriüksusega (katastritunnus 66301:025:0130, elamumaa 100 %) ning põhjast Kaja tn 18 katastriüksusega (katastritunnus 66301:001:0106,elamumaa 100 %) ja Oja tn 5 katastriüksusega (katastritunnus 66301:025:0140, elamumaa 100 %).

Oja tn 3 maaüksusel puudub detailplaneering. Naabruses on kehtestatud detailplaneering: „F. R. Kreutzwaldi tn 6 maaala detailplaneering“,

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

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, Oja tn 3ehitise 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 … juuni 2025

korralduse nr ... juurde

**Projekteerimistingimused**

Määratud Rakvere linnavalitsuse .... juuni 2025 korraldusega nr ... projekteerimistingimused aadressil Rakvere linn, Oja tn 3 ehitise ehitusprojekti koostamiseks 30.12.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotluse nr 2411002/09742 alusel.

1. Üldandmed:

1.1 Kinnistu aadress: Rakvere linn Oja tn 3;

1.2 Katastriüksus katastritunnusega 66301:001:0105;

1.3 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa;

1.4 Kinnistu pindala: 2009,0 m2;

1.5 Kavandatav ehitustegevus: ehitise laiendamine üle 33 % esialgu kavandatud mahust.

2. Lähtematerjal:

2.1 Projekteerimistingimuste taotlus 30.12.2024 nr 2411002/09742 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 eskiisi asendiplaanil näidatud asukohal; peafassaadiga Oja 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: elamu, kooli vms abihoone;

3.4 Püstitavaid/laiendatavaid hooneid kinnistul: 1;

3.5 Lubatud maksimaalne kõrgus: kuni 5,0 m maapinnast;

3.6 Lubatud ehitisealune pind kuni 100,0 m2;

3.7 Arhitektuur: keskkonda sobituv ehitis. Ehitise arhitektuurne lahendus, vastavalt taotluse juurde lisatud eskiisile, kooskõlastada/täpsustada linnaarhitektiga;

3.8 Korruste arv: kuni 1;

3.9 Katuse tüüp: ühepoolse kaldega viilkatus (pultkatus);

3.10 Katusekate: SBS, PVC või valtsplekk kate;

3.11 Katusekalle ja selle suund: kuni 15 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 Oja tänavalt; parkimine lahendada oma kinnistul. Ehitusprojektis määrata kõvakattega alad ja nende suurus, esitada katendiga alade profiil-lõiked. Sademeveed immutada Oja tn 3 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 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, istutada vähemalt 4 keskmisekasvuline puu. Väheväärtusliku haljastuse eemaldamine kinnistul on lubatud vaid ehitusloa saanud ehitusprojekti alusel. Hekkide max kõrgus kuni 2,0 m, elupuuhekkide rajamine ei ole lubatud;

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 8,0 m, väiksema kuja puhul tagada tulepüsivus ehituslike abinõudega);

3.20 Muud nimetamata nõuded: ehitusuuringu tegemise vajadus, projekteerija teeb või tellib kõik uuringud.

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.