



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Sindi

august 2025 nr

Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul

Tori Vallavalitsusele esitati taotlus projekteerimistingimuste saamiseks Tori vallas Tammiste külas Kastani põik 4 (73001:008:1771) kinnistule elamu ehitamiseks suurendades seejuures detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurst 10% ulatuses. Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 17.08.2007 otsusega nr 100 Väike-Kastani kinnistu detailplaneering.

Kinnistu suurus on 1802 m² sihtotstarbega 100% elamumaa.

Tori Vallavalitsus on oma 12. juuni 2024 korraldusega nr 348 välja andnud projekteerimistingimused Kastani põik 4 kinnistule 250 m² suuruse ehitusaluse pinnaga elamu ehitamiseks suurendades detailplaneeringus määratud hoonestusala, kuid hoone koos räästakastidega ei mahu hoonestusalasse.

Käesolevaga soovitakse täiendavalt hoonestusala suurendada, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses detailplaneeringus määratud hoonestusala suuruse esialgsest lahendusest.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloa kohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 kohaselt täpsustatakse hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Ehitusseadustiku § 27 lg 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi kehtestatud detailplaneeringu lahenduse olemuslikuks muutmiseks.

Projekteerimistingimuste koostaja on Tori Vallavalitsus. Kontaktisikuks on valla planeerimisspetsialist (Piret Kallas, piret.kallas@torivald.ee +372 5198 4663).

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 3 kaasab pädev asutus menetlusse taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik.

Ehitusseadustiku § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

Avatud menetluse käigus korraldatakse projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek ja eelnõu esitatakse arvamuse avaldamiseks kinnistu piirinaabritele Kastani põik 2 (73001:008:1769) ja Kastani põik 6 (73001:008:1773).

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 ja § 28 ning § 34 punkti 2, Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 3 punkti 11, annab Tori Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Anda välja projekteerimistingimused Tori vallas Tammiste külas Kastani põik 4 kinnistule elamu ehitamiseks ning selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks:

1.1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEMATERJAL

- 1.1.1 Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 1.1.2 Kinnistul kehtiv üldplaneering: Sauga valla üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97).
- 1.1.3 Kinnistul kehtiv detailplaneering: Sauga Vallavolikogu 17.08.2007 otsusega nr 100 Väike-Kastani kinnistu detailplaneering.

1.2 EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

- 1.2.1 HOONESTUSALA: vt. lisa – „Asendiskeem“.
- 1.2.2 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: elamumaa 100%.
- 1.2.3 HOONETE SUURIM LUBATUD EHITUSALUNE PIND KOKKU: 250 m² (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).
- 1.2.4 HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL KOKKU: 2 (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).
- 1.2.5 ELAMU SUURIM LUBATUD KÕRGUS: 7 m (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).
- 1.2.6 ELAMU KORRUSELISUS: 1-2 korrust (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).
- 1.2.7 HOONETE LUBATUD SIDUMISKÕRGUS: vastavalt projektile.
- 1.2.8 HOONETE MINIMAALNE LUBATUD TULEPÜSIVUSKLASS: TP3
- 1.2.9 KATUSEKALLE: 10⁰-45⁰ (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).
- 1.2.10 AVATÄITED: vastavalt projektile.
- 1.2.11 VÄLISVIIMISTLUS: ehitusmaterjalidest eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, metall jne). Ei tohi kasutada plastik- ja metallvoodrit. Ehitus- ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima paikkonnas juba kasutusel olevate materjalidega. Majade värvimisel eelistada ümbritseva hoonestuse ja looduskeskkonnaga sobivaid toone.
- 1.2.12 TEED JA JUURDEPÄÄS: Kastani põik.
- 1.2.13 PARKIMINE: omal kinnistul.
- 1.2.14 HALJASTUS: Kinnistu teepoolsele alale istutada puid ja põõsaid. Istutada kaks puud (kõrghaljastus) mis oleks tolmu, müra ja privaatsuse eesmärgil. Puude valikul eelistada tormikindlama juurestikuga puid.
- 1.2.15 Piirdena kasutada võrk- või puitaeda. Elektriliini kaitsevööndisse mitte planeerida piirdeid ja puid/põõsaid (vastavalt kehtivale detailplaneeringule). Piirded peavad hoonega tekitama ühtse terviku. Kaaluda aia kõrvale, kinnistu piirile põõsasheki rajamist.

1.3 INSENERTEHNILISED NÕUDED

- 1.3.1 VEEVARUSTUS: vastavalt vee-ettevõtja tingimustele.
- 1.3.2 REOVEEKANALISATSIOON: vastavalt vee-ettevõtja tingimustele.
- 1.3.3 SADEMEVEE KANALISATSIOON: vastavalt projektile. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele. Rajada nõuetekohane sademevete ärajuhtimise süsteem. Sademe- ja pinnavete kokku kogumiseks ja ärajuhtimiseks kasutada innovatiivseid ja looduslähedasi lahendusi.
- 1.3.4 ELEKTRIVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
- 1.3.5 SIDEVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
- 1.3.6 VÄLINE TULEKUSTUTUSVESI: vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

1.4 MUUD NÕUDED

- 1.4.1 Ehitusloa projekti asendiplaan tuleb vormistada kehtivale geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas M 1:500 ning projekteeritav hoone laiendus tuleb siduda asendiplaanile näidates ära hoone nurgapunktide koordinaatpaarid L-EST97 koordinaatsüsteemis.
- 1.4.2 Esitada geodeetiline alusplaan eraldi Tori Vallavalitsusele digitaalselt andmekandjal või e-postiga: margus.pikkor@torivald.ee
- 1.4.3 Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega, kelle tehnovõrguga liitutakse või kelle tehnovõrgu kaitsevööndis ehitis asub.
- 1.4.4 Esitatav ehitusprojekt peab vastama 17.07.2015 Majandus – ja taristuministri määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
- 1.4.5 Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 1.4.6 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.
- 1.4.7 Ehitusloa saamiseks esitada ehitusloa taotlus digitaalselt läbi ehitisregistri keskkonna või esitada Tori Vallavalitsusele ehitusprojekt digitaalselt andmekandjal, vormistatuna vastavalt ehitusloa taotlemiseks esitatava ehitusprojekti digitaalselt vormistamise nõuetele ning vastutava projekteerija poolt allkirjastatuna.

- 2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates nende väljastamisest.
- 3. Tunnistada kehtetuks 12. juuni 2024 korraldus nr 348 „Projekteerimistingimuste andmine“.
- 4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest taotlejale.
- 5. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Tori Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Lauri Luur
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Siiri Jõerand
vallasekretär