



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Sindi

veebuar 2024 nr

Projekteerimistingimuste andmine

OÜ Eeteprojekt kontaktisik Indrek Niitla esitas Tori Vallavalitsusele taotluse projekteerimistingimuste saamiseks Tori vallas Selja külas Rakvere mnt 15 kinnistule (80801:001:0015) kauplushoone ehitamiseks ja selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks. Olemasolev kauplus-söökla ja abihoone lammutatakse. Ehitusprojektiga lahendatakse lisaks uuele hoonele parklad, haljastus, teed ja tehnoörgud. Hoone on planeeritud väljaspoole riigitee kaitsevööndit ja kinnismälestise kaitsevööndit.

Kinnistu suurus on 5674 m², sihtotstarve ärimaa 100%.

Tori Vallavalitsus on oma 15. märtsi 2023 korraldusega nr 156 andnud välja projekteerimistingimused Rakvere mnt 15 kinnistule olemasoleva kauplus-söökla laiendamiseks, kuid omaniku soov on muutunud ja enam ei soovita kauplus-sööklat laiendada, vaid samale krundile püstitada uue hoone.

Rakvere mnt 15 kinnistu paikneb Tori valla kehtiva üldplaneeringu kohasel detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kinnistul ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Planeerimisseaduse seletuskirja kohaselt asendab eelkirjeldatud paragrahv varem kehtinud planeerimisseaduse § 9 lg 10 kohaseid erisusi, millal võis jätta detailplaneeringu koostamise nõude kohaldamata ning § 22 kohast detailplaneeringu lihtsustatud korras menetlemise korda. Neid punkte oleks rakendatud ka Rakvere mnt 15 kinnistule kauplushoone ehitamise puhul. Vastavalt planeerimisseaduse seletuskirjale ei omanud detailplaneeringu lihtsustatud korras koostamine sageli sisulist väärtust, kuid tõi kaasa nii ajalise kui ka muu ressursi tarbetu kulutamise ning otstarbekam oleks sellistel juhtudel määrata ehitusõigus projekteerimistingimuste alusel, mille koostamisse kaasatakse ka naaberkinnisasjade omanikud.

Tulenevalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 2 peab kohalik omavalitsus haldusmenetluse, mida kinnistu hoonestamise taotlus on, läbi viima eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Otsuse tegemisel kasutab haldusorgan talle seadusega antud volitust kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel. Loomulikult tuleb kaalutlusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Kaalutlusõigust kasutades asendas Tori vallavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustuse projekteerimistingimuste menetlusega lähtudes järgmistest asjaoludest:

1. Alal kehtivas üldplaneeringus on määratud ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning projekteerimistingimuste sisu on neile vastav;
2. Projekteerimistingimuste menetlusse kaasatakse arvamuse avaldamiseks kinnistu piirinaabrid, keda projekteerimistingimuste sisu võib puudutada;
3. Detailplaneeringu algatamiseks puudub üldine avalik huvi, kuivõrd projekteerimistingimuste sisu vastab üldplaneeringule;
4. Projekteerimistingimuste sisust tulenev võimalik piiriülene kahjulik mõju asjaõigusseaduse mõistes on võimalik välja selgitada projekteerimistingimuste menetlemise käigus ning nende leevendamiseks vajalikud meetmed saab seada projekteerimistingimustega;
5. Tuginedes eelnevale planeerimispraktikale, viiks detailplaneeringu protsessi läbimine suure tõenäosusega projekteerimistingimustega sama sisulise tulemuseni;
6. Projekteerimistingimuste menetlemine on antud juhul eesmärgipärasem ja efektiivsem ning väldib üleliigseid kulusi võrreldes detailplaneeringuga.

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 lõike 1 kohaselt tuleb omavalitsusel korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena planeerimiseseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Avatud menetluse käigus korraldatakse projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek.

Vastavalt EHS § 31 lg 4 esitab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega. Projekteerimistingimuste eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks **Transpordiametile** ja **Muinsuskaitseametile**.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 esitab pädev asutus vajaduse korral projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks isikule või asutusele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu esitatakse arvamuse avaldamiseks piirinaabritele Rakvere mnt 13 (80801:001:0617), Selja koolitee 21 (80801:001:0059), Selja koolitee 17 (80801:001:0014), Selja koolitee 15 (80801:001:0005), Selja koolitee 13 (80801:001:0077) ja Rakvere mnt 17 (80801:001:0601) ning **Telia Eesti AS-le**, **Elektrilevi OÜ-le** ja **Sindi Vesi OÜ-le**.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 ja lõike 4 ja § 34 ning 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 Selja külas Rakvere mnt 15 kinnistule kauplushoone ehitamiseks ning selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks järgmistel tingimustel:

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: Tori valla üldplaneering (kehtestatud Tori Vallavolikogu 29.12.2009 määrusega nr 22).

1.2 EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

- 1.2.1 HOONESTUSALA: vt. lisa – „Asendiskeem“.
- 1.2.2 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: ärimaa 100% (vastavalt kehtivale üldplaneeringule).
- 1.2.3 HOONE EHITUSALUNE PIND: ca 1000 m² (vastavalt taotlusele).
- 1.2.4 HOONE KÕRGUS: vastavalt projektile.
- 1.2.5 HOONE KORRUSELISUS: 1 korrus
- 1.2.6 HOONE KÕRGUS: ca 10 m
- 1.2.7 HOONETE LUBATUD SIDUMISKÕRGUS: vastavalt projektile.
- 1.2.8 HOONETE MINIMAALNE LUBATUD TULEPÜSIVUSKLASS: TP3
- 1.2.9 KATUSEKATE: vastavalt ehitusprojektile.
- 1.2.10 AVATÄITED: vastavalt ehitusprojektile.
- 1.2.11 VÄLISVIIMISTLUS: ehitusmaterjalidest kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, klaas jne). Lubatud on loetletud materjale omavahel kombineerida. Ei tohi kasutada plastik- ja metallvoodrit. Ehitus- ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima paikkonnas juba kasutusel olevate materjalidega. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud. Majade värvimisel eelistada ümbritseva hoonestuse ja looduskeskkonnaga sobivaid toone.
- 1.2.12 TEED JA JUURDEPÄÄS: Rakvere mnt olemasoleva mahasõidu kaudu.
- 1.2.13 PARKIMINE: omal kinnistul.
- 1.2.14 PIIRDEAIAD: eelistada ümbritseva keskkonnaga sobivat piirdelahendust (nt hekk).
- 1.2.15 Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.

1.3 INSENERTEHNILISED NÕUDED

- 1.3.1 VEEVARUSTUS: olemasolevast liitumispunktist (maakraan).
- 1.3.2 REOVEEKANALISATSIOON: olemasolevast liitumispunktist (liitumiskaev).
- 1.3.3 SADEMEVEE KANALISATSIOON: vastavalt projektile. Vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele, selleks rajada drenaaž, sademeveesüsteem.
- 1.3.4 ELEKTRIVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
- 1.3.5 SIDEVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
- 1.3.6 VÄLINE TULEKUSTUTUSVESI: kinnistul olevast veevõtukohest.

1.4 MUUD NÕUDED

- 1.4.1 Ehitusloa projekti asendiplaan tuleb vormistada kehtivale geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas M 1:500 ning projekteeritav hoone 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 välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 1.4.6 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse ning sademeveesüsteemide 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 Tori Vallavalitsuse 15. märtsi 2023 korraldus nr 156 „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