# TORI VALLAVALITSUS

# KORRALDUS

EELNÕU

Sindi märts 2023 nr

**Projekteerimistingimuste andmine**

Urmas Parts esitas Tori Vallavalitsusele taotluse projekteerimistingimuste saamiseks Tori vallas Sindi linnas Mureli tn 28 kinnistule (74101:003:0031) suvila/aiamaja ehitamiseks ning selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks.
Mureli tn 28 kinnistu suurus on 687 $m^2$, sihtotstarve elamumaa 100 %.

Tori Vallavalitsus on oma 1. novembri 2022 korraldusega nr 818 andnud välja projekteerimistingimused Mureli tn 28 kinnistul asuva aiamaja laiendamiseks.
Kinnistu omanik siiski ei soovi olemasolevat aiamaja laiendada ja taotleb uue suvila/aiamaja ehitamiseks projekteerimistingimused. Olemasolev aiamaja lammutatakse.

Mureli tn 28 kinnistu paikneb Sindi linna 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 otstarbelt 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 Mureli tn 28 kinnistule suvila/aiamaja 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 kulutusi 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 kulutusi võrreldes detailplaneeringuga.

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

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb omavalitsusel korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Avatud menetluse käigus korraldatakse projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek.

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 ehitis või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu esitati arvamuse avaldamiseks piirinaabritele Mureli tn 26 (74101:003:0350), Mureli tn 30 (74101:003:0351), Kirsi tn 27 (74101:003:0252) ja Kirsi tn 29 (74101:003:0254).

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 ja lõike 4 ning § 34 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 Sindi linnas Mureli tn 28 kinnistule suvila/aiamaja ehitamiseks ja selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks järgmistel tingimusel:

**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: Sindi linna üldplaneering (kehtestatud Sindi Linnavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 110).

## 1.2 EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

1.2.1 HOONESTUSALA: vt. lisa – „Asendiskeem".
1.2.2 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: elamumaa (vastavalt kehtivale üldplaneeringule).
1.2.3 KRUNDI SUURIM TÄISEHITUSPROTSENT: kuni 50 % (vastavalt kehtivale üldplaneeringule, elamu + võimalik abihoone kokku, jälgida piirkonnas väljakujunenud täisehitust).
1.2.4 HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL: 3, elamu ja kuni kaks abihoonet (vastavalt kehtivale üldplaneeringule).
1.2.5 AIAMAJA EHITUSALUNE PIND: 65 $m^2$ (vastavalt taotlusele).
1.2.6 AIAMAJA SUURIM LUBATUD KORRUSELISUS: 2 korrust (vastavalt taotlusele).
1.2.7 AIAMAJA SUURIM LUBATUD KÕRGUS: 8,5m (vastavalt üldplaneeringule).
1.2.8 HOONETE SIDUMISKÕRGUS: vastavalt projektile.
1.2.9 LUBATUD KATUSEKALLE: vastavalt projektile.
1.2.10 HOONETE MINIMAALNE LUBATUD TULEPÜSIVUSKLASS: TP3
1.2.11 KATUSEKATE: vastavalt projektile.
1.2.12 AVATÄITED: vastavalt projektile.
1.2.13 VÄLISVIIMISTLUS: Ehitus- ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima paikkonnas juba kasutusel olevate materjalidega. Majade värvimisel eelistada ümbritseva hoonestuse ja looduskeskkonnaga sobivaid toone.
1.2.14 TEED JA JUURDEPÄÄS: Mureli tn.
1.2.15 PARKIMINE: omal kinnistul.
1.2.16 PIIRDEAIAD: kõrgus kuni 1,5 m. Tänava äärde ei või rajada läbipaistmatuid plankpiirdeid. Tänavaäärsete piirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega.

## 1.3 INSENERTEHNILISED NÕUDED

1.3.1 VEEVARUSTUS: vastavalt vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele.
1.3.2 REOVEEKANALISATSIOON: vastavalt vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele.
1.3.3 SADEMEVEE KANALISATSIOON: vastavalt projektile. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele.
1.3.4 ELEKTRIVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
1.3.5 SIDEVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
1.3.6 VÄLINE TULEKUSTUTUSVESI: Väljaehitatud tuletõrjehüdrandist Mureli tn 26 (hüdrant nr 227, vooluhulk 9,8 l/s, toru 110 mm).

## 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 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 1. novembri 2022 korraldus nr 818 „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

Kirsi tn 27
27
26
Mureli tn 26
28
Kirsi t
4
13
8
6
12
Mureli tn 28
HOONESTUSALA
eli tn 21
21
Mureli
Mureli tänav
23
Mureli tn 23
23
Mureli tn 30
30