



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Sindi

jaanuar 2024 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Egon Kaur esitas Tori Vallavalitsusele taotluse projekteerimistingimuste saamiseks Tori vallas Tammiste külas Pärnaõie tee 18a kinnistule (73001:008:0209) elamu ehitamiseks selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks.

Pärnaõie tee 18a kinnistu suurus on 1116 m², sihtotstarve elamumaa osa sellest on 75%, transpordimaa 20%.

Pärnaõie tee 18a kinnistu paikneb Sauga 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 Pärnaõie tee 18a kinnistule elamu 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.

Kaalutusõigust 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. Endise hooajalise suvilapiirkonna areng aastaringseks elamiseks mõeldud pereelamute piirkonnaks on pöördumatu protsess, mis on alguse saanud eelmise sajandi lõpukümnendil ning mille tagasipööramine või pidurdamine ei ole enam võimalik ega otstarbekas. Mõistlik on soosida normaalsuuruses ühepereelamute ehitust, mille hilisem ümber- ja juurdeehitamise vajadus oleks minimaalne. Loomulikult oleks olnud eesmärgipärasem suvilatest elamuteks ümberehitamise protsessi alguses koostada tervele piirkonnale detailplaneering ehituslike arengusuundade määramiseks, kuid protsessi praeguses faasis ei täidaks ühele krundile koostatav detailplaneering seda eesmärki niikuinii ning terve lähipiirkonna läbiplaneerimine ühe kinnistu hoonestamiseks oleks ebaproportsionaalne kohustus kinnistu omaniku suhtes;
6. Tuginedes eelnevale planeerimispraktikale, viiks detailplaneeringu protsessi läbimine suure tõenäosusega projekteerimistingimustega sama sisulise tulemuseni;
7. 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. Kinnistu on kaasomandis.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb omavalitsusel korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Avatud menetluse käigus korraldati 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 ehitist või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu esitati arvamuse avaldamiseks piirinaabrite Pärnaõie tee 18 (73001:008:0357), Jõepere tee 2 (73001:008:1751) ja Jõepere tee 5 (73001:008:0208) kinnistute omanikele.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 ja lõike 4 ja 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 Pärnaõie tee 18a kinnistule elamu 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: Sauga valla üldplaneering (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 05.12.2016 otsusega nr 97).

1.2 EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

- 1.2.1 HOONESTUSALA: vt. lisa – „Asendiskeem“.
- 1.2.2 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: väikeelamumaa EV – suvilapiirkonna elamu (vastavalt kehtivale üldplaneeringule).
- 1.2.3 KRUNDI SUURIM TÄISEHITUSPROTSENT: 20% krundi pindalast (vastavalt kehtivale üldplaneeringule, elamu + võimalik abihoone kokku).
- 1.2.4 HOONETE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND KOKKU: 223 m² (vastavalt kehtivale üldplaneeringule).
- 1.2.5 HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL: 3, elamu ja kuni kaks abihoonet (vastavalt kehtivale üldplaneeringule). Hoonete paigutamisel krundile järgida tuleohutuskujuga või tagada hoonete vaheline tuleohutus tuleohutustarinditega.
- 1.2.6 ELAMU KÕRGUS: kuni 9 m ümbritsevast maapinnast. Järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.
- 1.2.7 HOONETE LUBATUD SIDUMISKÕRGUS: vastavalt projektile.
- 1.2.8 HOONETE MINIMAALNE LUBATUD TULEPÜSIVUSKLASS: TP3
- 1.2.9 KATUSEKATE: vastavalt ehitusprojektile, paigaldada lumetõkked.
- 1.2.10 AVATÄITED: vastavalt ehitusprojektile.
- 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: Pärnaõie teelt.
- 1.2.13 PARKIMINE: omal kinnistul.
- 1.2.14 PIIRDEAIAD: kõrgus kuni 1,5 m. Tänavapiirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib-olla puidust lattaed või võrkpiire. Kui tänavapoolset piirdeaeda ei ole võimalik rajada kinnistu piirile, peavad piirded olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus.

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.
- 1.3.4 ELEKTRIVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
- 1.3.5 SIDEVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

1.3.6 VÄLINE TULEKUSTUTUSVESI: Pärnaõie teel, hüdrant nr 24.

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. Korraldus jõustub teatavakstegemisest taotlejale.

4. 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