



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Sindi

aprill 2024 nr

Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul

Riho Jagomägi esitas Tori Vallavalitsusele taotluse projekteerimistingimuste saamiseks Tori vallas Riisa külas Vihusauna (80802:001:0154) kinnistule väikemaja ehitamiseks, suurendades seejuures detailplaneeringus käsitletud hoonestusala 10% ulatuses ning täpsustada hoone kõrgust 10% ulatuses. Kinnistul kehtib Tori Vallavolikogu 17.06.2009 otsusega nr 37 kehtestatud Vihusauna kinnistu detailplaneering.

Kinnistu asub Soomaa rahvusparki kaitsealal. Kinnistule ulatuvad Halliste jõest tulenevad kitsendused, maaparandussüsteemi eesvoolu Hoolmiku kaitsevöönd ja Kõpu - Tõramaa – Jõesuu maantee kaitsevöönd.

Kinnistu suurus on 2,39 ha sihtotstarbega 50% maatulundusmaa, 50% ärimaa.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloa kohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 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 % ulatuses esialgsest lahendusest. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 3 kohaselt täpsustatakse hoone kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 % 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.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 1 esitab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega. Projekteerimistingimuste eelnõu esitati kooskõlastamiseks **Põllumajandus- ja Toiduametile** ja **Keskkonnaametile**.

Ehitusseadustiku § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Avatud menetluse käigus korraldatakse projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 ja § 28, 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 Riisa külas Vihusauna kinnistule väikemaja 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: Tori Vallavolikogu 17.06.2009 otsusega nr 37 kehtestatud Vihusauna kinnistu detailplaneering.

1.2 EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

- 1.2.1 HOONESTUSALA: vt. lisa – „Asendiskeem“.
- 1.2.2 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: maatulundusmaa 50%, ärimaa 50%.
- 1.2.3 HOONETE SUURIM LUBATUD EHITUSALUNE PIND KOKKU: 1434 m² vastavalt kehtivale detailplaneeringule.
- 1.2.4 HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL KOKKU: 12 (1 keskusehoone, üks olmehoone ja 10 kõrvalhoonet) vastavalt kehtivale detailplaneeringule.
- 1.2.5 HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS: keskusehoone põhimahtudel 9.0 m, torniosal 14.0 m ja kõrvalhoonel 8.5 m (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).
- 1.2.6 VÄIKEMAJA EHITUALUNE PIND: 80 m² (vastavalt taotlusele).
- 1.2.7 VÄIKEMAJA KÕRGUS: 9,0 m (vastavalt taotlusele).
- 1.2.8 VÄIKEMAJA KORRUSELISUS: 2 (vastavalt taotlusele).
- 1.2.9 HOONETE LUBATUD SIDUMISKÕRGUS: vastavalt projektile.
- 1.2.10 HOONETE MINIMAALNE LUBATUD TULEPÜSIVUSKLASS: TP3
- 1.2.11 KATUSEKATE: valtsplekk, kivikatused, roog, laudised, kimmid, laastud, sindlid jms.
- 1.2.12 AVATÄITED: vastavalt projektile.
- 1.2.13 VÄLISVIIMISTLUS: Põhiliselt kasutada puitfassaade: käsitsi tahatud palki, vineeri, laudiseid, laastu, sindlit. Kuni 20% ulatuses üksiku hoone fassaadide pinnast võib kasutada krohvi, tellisvoodrit põletatud telliseid, looduslikku kivi, eelroostetatud fassaadiplekki, klaasi jms.
Polümeerseid õhekrohve mitte kasutada.
- 1.2.14 TEED JA JUURDEPÄÄS: olemasoleva mahasõidu kaudu Kõpu - Tõramaa – Jõesuu maanteelt.
- 1.2.15 PARKIMINE: omal kinnistul.
- 1.2.16 HALJASTUS: Haljastuse kavandamisel lähtutakse põhimõttest, et uute ja olemasolevate hoonete vahele istutatakse puid ja põõsaid sellisel, et hoonete

ette tekiks osaliselt eraldatud rohelised õuelapid, mis võimaldaksid nõ oma
öömaja esisel omaette olemist. Hooned ja haljastus paigutatakse maa-alale
selliselt, et kujundatavatelt õuelappidelt ja hoonetest seest jääksid pikemad
läbivad vaated üle jõeäärse heinamaa kaugemale.

1.3 INSENERTEHNILISED NÕUDED

- 1.3.1 VEEVARUSTUS: lokaalne.
- 1.3.2 REOVEEKANALISATSIOON: lokaalne.
- 1.3.3 SADEMEVEE KANALISATSIOON: vastavalt projekte. 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 ehisregistri 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