



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Sindi

juuni 2024 nr

Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul

OÜ P-TRUCKS (Raimond Pärn) esitas Tori Vallavalitsusele taotluse projekteerimistingimuste saamiseks Tori vallas Kõrsa külas Uekuke kinnistule (80803:001:1024) 10-ne korteriga korterelamu ehitamiseks ning juurdepääsutee ja tehnovõrkude rajamiseks Väike-Viira tn kinnistule (74101:002:0131). Väike-Viira tn kinnistul kehtib Sindi Linnavalitsuse 05.08.2008 korraldusega nr 173 kehtestatud Pärnu mnt 80 ja 82 kinnistute detailplaneering.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloa kohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 5 kohaselt täpsustatakse maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 7 alusel täpsustatakse haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid. Ehitusseadustiku § 27 lg 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi kehtestatud detailplaneeringu lahenduse olemuslikuks muutmiseks.

Uekuke kinnistu suurus on 19224.0 m² sihtotstarbega 100% maatulundusmaa. Kinnistu asub Põrnu jõe ääres ja kinnistule ulatuvad jõest tulenevad ehituskeelu- ja piirangvööndid.

Tori valla kehtiva üldplaneeringu järgi on kinnistule määratud elamumaa juhtotstarve. Kinnistule on algatatud detailplaneeringu koostamine elamumaa kruntideks jagamiseks. Järgnevates planeeringu etappides arvestatakse kortermaja ehitamiseks välja antud projekteerimistingimustega.

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

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 Kraaviotsa (80803:001:0250), Sindi tee 7a (80803:001:0974), Väike-Viira tn 4

(74101:002:0134), Väike-Viira tn 2 (74101:002:0133), Väike-Viira tn 1 (74101:002:0132), Pärnu mnt 80 (74101:002:0128) ja Pärnu mnt 82 (74101:002:0129).

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 ja lõike 4 ning 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 Kõrsa külas Uuekuke kinnistule korterelamu ehitamiseks ja tänavamaa rajamiseks koos tehnovõrkudega 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 Uuekuke kinnistul kehtiv üldplaneering: Tori valla üldplaneering (kehtestatud Tori Vallavolikogu 29.12.2009 määrusega nr 22).
- 1.1.3 Väike-Viira tn kinnistul kehtiv üldplaneering: Sindi linna üldplaneering (kehtestatud Sindi Linnavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 110).
- 1.1.4 Väike-Viira tänava kinnistul kehtiv detailplaneering: Sindi Linnavalitsuse 05.08.2008 korraldusega nr 173 kehtestatud Pärnu mnt 80 ja 82 kinnistute detailplaneering.

1.2 EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

- 1.2.1 HOONESTUSALA: vt. lisa – „Asendiskeem“.
- 1.2.2 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: elumumaa 100%.
- 1.2.3 HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL KOKKU: 1 (korterelamu, vastavalt taotlusele).
- 1.2.4 KORTERELAMU EHITUSALUNE PIND: 950 m² (vastavalt taotlusele).
- 1.2.5 KORTERELAMU SUURIM LUBATUD KÕRGUS: 8,5 m (vastavalt taotlusele).
- 1.2.6 AVATÄITED: vastavalt projektile.
- 1.2.7 VÄLISVIIMISTLUS: ehitusmaterjalidest eelistada naturaalseid materjale (puu, 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.
- 1.2.8 Hoone peab harmoneeruma piirkonna väljakujunenud hoonestusega. Järgida tuleb paikkonnas juba välja kujunenud traditsioonilisi ehitustingimusi: ehitusmahtusid, katusekaldeid ja -tüüpe, korruselisust, ehitusmaterjale jne. Uued hooned tuleb sobitada olemasolevasse hoonestusse, võttes arvesse olemasolevate hoonete suurust ja kõrgust. Jõgede kallastele ehitamisel peavad hooned olema esteetilised ka jõe poolt vaadates.
- 1.2.9 HOONETE LUBATUD SIDUMISKÕRGUS: vastavalt projektile.
- 1.2.10 HOONETE MINIMAALNE LUBATUD TULEPÜSIVUSKLASS: TP3
- 1.2.11 TEED JA JUURDEPÄÄS: Väike-Viira tn.
- 1.2.12 PARKIMINE: omal kinnistul.
- 1.2.13 HALJASTUS: Kinnistu teepoolsetele alale istutada puid (min kolm puud) ja põõsaid, mis oleks tolmu, müra ja privaatsuse eesmärgil. Puude valikul kasutada laia võraga Eestile omaseid sorte, mis annavad maksimaalse varju.

Kaldaala säilitada looduslikuna ja säilitada olemasolev kõrghaljastus. Kinnistu idapiirile rajada hekk, mis lisab privaatsust ja seab haljastatud puhervööndi elamumaa ja ärimaa vahele.

Loodusliku piirdena kasutada igihaljaid okaspuid, mis kasvavad kõrgeks nt. mänd, seeder, kuusk, hall nulg) ja pakuvad silmailu ja privaatsust ka talvisel ajal. Okaspuid istutades arvestada nende mõõtmetega kui nad on saavutanud on täismõõtmed.

Okaspuude vahele valida madalamaid puid, et jätta võimalikult looduslik ilme ja tekitada mitu rinnet: nt toompihlakas, virgiinia toomingas, sarapuu. Kinnistu piirdena on lubatud vaid haljaspiire.

1.3 EHITUSLIKUD NÕUDED JUURDEPÄÄSUTEELE

- 1.3.1 Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusele nr 82 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded”;
- 1.3.2 Rajatise ehitamisel pidada kinni majandus- ja taristuministri 03.08.2015 määrusest nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedi nõuded”;
- 1.3.3 Tee projekteerimisel võtta aluseks majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid”;
- 1.3.4 Projektlahendus tuleb vormistada kehtivale geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas M 1:500;
- 1.3.5 Tee ehitusprojekt tuleb enne ehitusloa taotlemiseks esitamist kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega, kelle tehnovõrkude kaitsevööndis projekteeritav ehitis asub.
- 1.3.6 Teekatte laius min 4m (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).
- 1.3.7 Teekate tolmuvaab (vastavalt kehtivale detailplaneeringule). Rajada ühekihiline asfaltkate min paksusega 6 cm.
- 1.3.8 Tupiktee lõppu planeerida nõuetele vastav ümberkeeramise koht rasketehnikale (päästeauto, prügiauto).
- 1.3.9 Projektiga tuleb anda ka sademeveelahendus sh külgnevate kinnistute sademeveelahendus koos liitumiskaevudega. Sademevesi lahendada torustiku ja restkaevudega, suubumisega Viiraküla maaparandussüsteemi eesvoolu.
- 1.3.10 Rajada välisvalgustus. Ühe valguspunkti võimsus 20w. Kaaluda rajatavate valguspunktide toide olemasoleva välisvalgustuse baasil Pärnu mnt.

1.4 INSENERTEHNILISED NÕUDED

- 1.4.1 VEEVARUSTUS: vastavalt vee-ettevõtja tingimustele.
- 1.4.2 REOVEEKANALISATSIOON: vastavalt vee-ettevõtja tingimustele.
- 1.4.3 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.
- 1.4.4 ELEKTRIVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
- 1.4.5 SIDEVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
- 1.4.6 VÄLINE TULEKUSTUTUSVESI: lähim hüdrant (nr 32) asub Pärnu mnt 125 kinnistu juures.

1.5 MUUD NÕUDED

- 1.5.1 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.
- 1.5.2 Esitada geodeetiline alusplaan eraldi Tori Vallavalitsusele digitaalselt andmekandjal või e-postiga: margus.pikkor@torivald.ee

- 1.5.3 Eskiis esitada vallaarhitektile kooskõlastamiseks.
- 1.5.4 Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega, kelle tehnovõrguga liitutakse või kelle tehnovõrgu kaitsevööndis ehitis asub.
- 1.5.5 Esitatav ehitusprojekt peab vastama 17.07.2015 Majandus – ja taristuministri määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
- 1.5.6 Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 1.5.7 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.
- 1.5.8 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