



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Sindi

november 2025 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Tori Vallavalitsusele esitati taotlus projekteerimistingimuste saamiseks Tori vallas Eametsa külas Rästa tee 6 kinnistule (73001:001:0145) elamu ehitamiseks ja selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks. Kinnistu suurus on 3034.0 m², sihtotstarve elamumaa 100%. Olemasolev aiamaa lammutatakse, asemele püstitatakse uus hoone.

Kinnistu asub Sauga jõe ääres ja jääb jõe ehituskeelu- ning piiranguvööndisse. Üldjuhul on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud looduskaitseadusega (edaspidi LKS) sätestatud erandite puhul (LKS § 38 lõiked 3, 4, 5). LKS § 38 lg 4 p 1¹ kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Antud juhul on täidetud kõik tingimused, et kavandatu vastaks erandile. Projekteerimistingimuste hoonestusala määramisel on arvesse võetud varem väljakujunenud ehitusjoont ning hoonestusala on määratud selliselt, et lammutatava aiamaa asemele saab ehitada uue elamu.

Sauga jõe kaldad on antud piirkonnas lihkeohtlikud. IPT Projektijuhtimine OÜ on läbi viinud uuringu, et selgitada välja Tori valla territooriumile jäävate Pärnu ja Sauga jõgede kallastel lihkeohtliku ala piir ning määrata jõgede kaldapiirkonnas tegutsemisel lihkeohtu vältimiseks vajalikud tegevused. Uuringuga saab tutvuda valla kodulehel https://www.torivald.ee/documents/17490539/18906477/Lihkeohtlikkuse_uuring.pdf/4e2c618b-582b-4289-b6c1-cc5043f87999

Uuringu kohaselt on Sauga jõe lihkeohtlikel aladel ehituskeeluvöönd 100 m veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamine (sh kaldakindlustuste, paadisadamate ja sildumiskohtade rajamine) nõlvastabiilsuse seiskohast on lubatud vaid siis, kui on tehtud pinnaseuuringud ja stabiilsusarvutused konkreetse lahenduse kohta.

Kuivõrd Rästa tee 6 kinnistu piirkonnas on Sauga jõe kaldanõlv lihkeohtlik, tuleb koos ehitusprojektiga esitada nõlva püsivuse geotehniline hinnang, mis arvestab nõlva püsivuse hindamisel konkreetse projekteeritud hoonega.

Rästa tee 6 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 ehitised 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 Rästa tee 6 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 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).

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 Rästa põik 2, Rästa põik 4, Rästa tee 7, Rästa tee 9, Rästa tee 11 ja Rästa tee 8.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 ja lõike 4 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 Eametsa külas Rästa tee 6 kinnistule üksikelamu ehitamiseks ja 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: 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: 15% krundi pindalast (vastavalt kehtivale üldplaneeringule, elamu + võimalik abihoone kokku)
- 1.2.4 HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL: 3, elamu ja kuni kaks abihoonet (vastavalt kehtivale üldplaneeringule).
- 1.2.5 ELAMU EHTUSALUNE PIND: 110 m² (vastavalt taotlusele).
- 1.2.6 ELAMU SUURIM LUBATUD KORRUSELISUS: 1 korrus (vastavalt taotlusele).
- 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 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: Rästa tee.
- 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. Piirded võib asendada hekiga. Piirete lahendus näidata hoone ehitusprojektiis.
- 1.2.15 Jõeäärne ala tuleb säilitada looduslikuna ja jätta piiretest vaba ala min 30m veepiirist, et tagada loomade vaba liikumine.

1.3 INSENERTEHNILISED NÕUDED

- 1.3.1 VEEVARUSTUS: ühistu suurkaevu baasil.
- 1.3.2 REOVEEKANALISATSIOON: lokaalne, kinnine mahuti (varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa poole).
- 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: Puudub nõuetekohane tuletõrje veevõtukoht. Lähim veevõtukoht asub Sõnajala tee ääres.

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 Ehitusprojektiga esitada geotehniline hinnang, mis arvestab kalda püsivuse hindamisel konkreetse projekteeritud hoonega.
- 1.4.6 Projektis peavad olema välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 1.4.7 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.
- 1.4.8 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