

KORRALDUS

Sauga

märts 2017 nr

Projekteerimistingimuste väljastamine detailplaneeringu olemasolul

SE Varahaldus OÜ (10740100) esitas kinnistu omanikuna 09.03.2017 taotluse projekteerimistingimuste saamiseks Kilksama külas Poeg 41 kinnistul paikneva ladu-kontori (EHR 120189536) laiendamiseks üle 33% selle esialgsest mahust ja selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks. Omanik soovib kavandada hoonet, mis paikneks kahel detailplaneeringuga ettenähtud krundil korraga ning selleks on vajalik hoonestusalade kokkuviimine krundipiirile.

Alal kehtiva detailplaneeringuga on Poeg 41 kinnistu ette nähtud jagada kuueks väiksemaks krundiks (pos 28-33) ning osa kinnistust eraldada tee ja tänava maa-ala krundi moodustamiseks. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada planeeringuga ettenähtud kahe krundi (pos 28 ja 31) hoonestusala paiknemist. Krundile positsioon 28 on määratud ehitusõigusega sihtotstarve tootmishoonete maa 80% / ärimaa 20%, suurim lubatud ehitisealune pind 1400 m², suurim lubatud hoonete arv 2, suurim lubatud korruselisus 2, suurim lubatud kõrgus 12,5 m. Krundile positsioon 31 on määratud ehitusõigusega sihtotstarve ärimaa 100%, suurim lubatud ehitisealune pind 650 m², suurim lubatud hoonete arv 2, suurim lubatud korruselisus 2, suurim lubatud kõrgus 12,5 m. Detailplaneeringu elluviimist ei ole alustatud s.t ala on ümberkruntimata. Võttes arvesse kruntide ja hoonestusalade paiknemist on võimalik hoonestusalade paiknemist täpsustada nii, et olemasolevat hoonet laiendatakse üle planeeritud krundi piiri muutmata sealjuures kinnistute ehitusõigust. Detailplaneering tervikuna jääb endiselt elluviidavaks.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p1 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 täpsustatakse projekteerimistingimustega detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Ehitusseadustiku § 27 lg 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi kehtestatud detailplaneeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. Tulenevalt sellest, et Poeg 41 kinnistul soovitakse suurendada detailplaneeringuga lubatud hoonestusala suurust kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest, ning ei muudeta kehtestatud planeeringulahendust olemuslikult, annab kohalik omavalitsus taotlejale projekteerimistingimused.

Ehitusseadustiku § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

Poeg 41 kinnistu (katastritunnus 73001:001:0198) suurus on 24306 m², sihtotstarve tootmismaa 100%. Kinnistul asuvad Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse järgi sideehitised koos kaitsevööndiga, elektrimaakaabelliin koos kaitsevööndiga ning kinnistule ulatub riigimaantee nr 19214 avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Kinnistu ei asu üldplaneeringu kohasel tiheasustusalal.

Ehitisregistri andmetel on kinnistuga seotud hoonena ladu-kontor (120189536, 12529 muu tööstuse laohoone). Ehitisele on väljastatud 13.05.2013 ehitisluba ehitise rekonstrueerimiseks nr 6455.

Projekteerimistingimuste koostaja on Sauga Vallavalitsus. Kontaktisikuks on valla ehitusnõunik (Kristjan Kullerkan, kristjan@sauga.ee +372 44 20 721).

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 ja § 28 ning Sauga Vallavolikogu 19.11.2015 määruse nr 16 § 1

Sauga Vallavalitsus annab korralduse:

1. väljastada projekteerimistingimused Kilksama külas Poeg 41 kinnistul paikneva ladu-kontori (EHR 120189536) laiendamiseks üle 33% selle esialgsest mahust 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).
- 1.1.3 Kinnistul kehtiv detailplaneering: Poeg 1-22, 25-40, Bensiiinjaam, Elevaator, Biopuhasti ja Allapanuhoidlate kinnistute (Sauga Tehnopargi) detailplaneering (nr. 100) (kehtestatud Sauga Vallavolikogu 21.09.2007 otsusega nr 117).

1.2 EHITUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

- 1.2.1 ÜLDIST: kavandatakse suurendada detailplaneeringuga lubatud hoonestusala kuni 10%.
- 1.2.2 HOONESTUSALA: vt. lisa – „Asendiskeem“.
- 1.2.3 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: tootmishoonete maa / ärimaa (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).
- 1.2.4 KRUNDI TÄISEHITUSPROTSENT: vastavalt kehtivale detailplaneeringule.
- 1.2.5 HOONE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND: 2050 m², millest 1400 m² võib paikneda skeemil näidatud positsioonil 1 ja 650 m² positsioonil 2 (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).
- 1.2.6 HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL: 2 kummalgi positsioonil (vastavalt kehtivale üldplaneeringule).
- 1.2.7 HOONETE SUURIM LUBATUD KORRUSELISUS: 2 korrust (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).
- 1.2.8 HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS: 12,5 m (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).
- 1.2.9 HOONETE LUBATUD SIDUMISKÕRGUS: vastavalt projektile.
- 1.2.10 LUBATUD KATUSEKALLE: 0-12° (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).
- 1.2.11 HOONETE MINIMAALNE LUBATUD TULEPÜSIVUSKLASS: vastavalt projektile.
- 1.2.12 KATUSEKATE: vastavalt projektile.
- 1.2.13 AVATÄITED: vastavalt projektile.
- 1.2.14 VÄLISVIIMISTLUS: vastavalt projektile ja kehtivale detailplaneeringule. Keelatud on häirivalt imiteerivate materjalide ning katmata ümarpalgi kasutamine.
- 1.2.15 TEED JA JUURDEPÄÄS: Jänesselja-Urge teelt (riigitee nr 19214) olemasoleva mahasõidu kaudu (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).
- 1.2.16 PARKIMINE: omal kinnistul (vastavalt detailplaneeringule).
- 1.2.17 PIIRDEAIAD: vastavalt projektile ja kehtivale detailplaneeringule.

1.3 INSENERTEHNILISED NÕUDED

- 1.3.1 VEEVARUSTUS: vastavalt olemasolevale lahendusele.
- 1.3.2 REOVEEKANALISATSIOON: vastavalt olemasolevale lahendusele.
- 1.3.3 SADEMEVEE KANALISATSIOON: vastavalt kehtivale detailplaneeringule. 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: 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 tuleb siduda asendiplaanile näidates ära hoone nurgapunktide koordinaatpaarid L-EST97 koordinaatsüsteemis.
- 1.4.2 Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega, kelle tehnovõrguga liitutakse või kelle tehnovõrgu kaitsevööndis ehitis asub.
- 1.4.3 Esitatav ehitusprojekt peab vastama 17.07.2015 Majandus – ja taristuministri määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- 1.4.4 Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 1.4.5 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.
- 1.4.6 Ehitusloa saamiseks esitada ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt kahes eksemplaris paber kandjal ja ühes eksemplaris digitaalselt (arhitektuursed ja ehituslikud joonised PDF formaadis, asendiplaani ja tehnovõrkude joonised DWG ja PDF formaadis, seletuskiri DOC ja PDF formaadis) andmekandjal vastutava projekteerija poolt allkirjastatuna Sauga Vallavalitsusele.

2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates nende väljastamisest.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest taotlejale.

4. Korraldust võib vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Sauga Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Andres Hirvela
Vallavanem

Anne Annus
Vallasekretär

