



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Sindi

21. november 2018 nr 930

Projekteerimistingimuste väljastamine

K&M Projektbüroo OÜ (10171174) esitas Tori Vallavalitsusele taotluse projekteerimistingimuste saamiseks Tori vallas Kilksama külas Graanuli kinnistule laohoone püstitamiseks ning selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks.

Graanuli kinnistu (73001:001:1400) suurus on 7,76 ha, sihtotstarve on tootmismaa 100%. 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 ehitise 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 Graanuli kinnistule laohoone püstitamise 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 kaalutusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse 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. 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 kulutusi võrreldes detailplaneeringuga.

Projekteerimistingimuste koostaja on Tori Vallavalitsus. Kontaktisikuks on valla planeerimisspetsialist (Piret Kallas, piret.kallas@torivald.ee +372 442 0330).

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 3 kaasab pädev asutus menetluses taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 esitab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitus või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu esitati arvamuse avaldamiseks Maanteeametile, Päästeametile ja naaberkinnistute Pärnade (73001:002:0236), Saeveski (73001:001:1399), Elevaator (73001:001:0207), Veehoidla (73001:001:0293) ning Poeg 45 (73001:001:0292) omanikele. Päästeamet ja nimetatud kinnistute omanikud ei esitanud kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ehitusseadustiku § 31 lg 6 ettenähtud aja jooksul, millest tulenevalt luges Tori Vallavalitsus projekteerimistingimuste eelnõu vaikimisi kooskõlastatuks ning eeldas, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada. Maanteeamet oma 12.11.2018 kirjaga nr 15-2/18/52550-2 kooskõlastas eelnõu tingimustega, mis on kirjas p 1.4.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse projekteerimistingimuste menetluse käigus. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 mõistes ei kaasne Graanuli kinnistule laohoone püstitamise olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju hindamise ega eelhindamise läbiviimine ei ole Tori Vallavalitsuse hinnangul vajalik.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 2 ja 4 ning Tori Vallavolikogu 29.03.2018 määruse nr 13 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 3 punkti 12, annab Tori Vallavalitsus k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused Tori vallas Kilksama külas Graanuli kinnistule laohoone püstitamiseks ning selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks järgmistel tingimused:

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 EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

- 1.2.1 HOONESTUSALA: vt. lisa – „Asendiskeem“.
- 1.2.2 KINNISTU KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: tootmismaa 100%.
- 1.2.3 HOONE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND: 5000 m²
- 1.2.4 HOONE SUURIM LUBATUD KORRUSELISUS: 1 korrus.
- 1.2.5 HOONE SUURIM LUBATUD KÕRGUS: 15,5 m
- 1.2.6 HOONE MINIMAALNE LUBATUD TULEPÜSIVUSKLASS: vastavalt projektile.
- 1.2.7 KATUSEKATE: vastavalt ehitusprojektile.
- 1.2.8 AVATÄITED: vastavalt ehitusprojektile.
- 1.2.9 VÄLISVIIMISTLUS: vastavalt ehitusprojektile.
- 1.2.10 TEED JA JUURDEPÄÄS: 19210 Uduvere-Suigu-Nurme tee
- 1.2.11 PARKIMINE: omal kinnistul.

1.3 INSENERTEHNILISED NÕUDED

- 1.3.1 VEEVARUSTUS: vastavalt projektile.
- 1.3.2 REOVEEKANALISATSIOON: vastavalt projektile.
- 1.3.3 SADEMEVEE KANALISATSIOON: vastavalt projektile.
- 1.3.4 ELEKTRIVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
- 1.3.5 SIDEVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
- 1.3.6 VÄLINE TULEKUSTUTUSVESI: projekteeritav hüdrant Graanuli kinnistul.

1.4 MAANTEEAMETI TINGIMUSED

- 1.4.1 Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
- 1.4.2 Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
- 1.4.3 Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Arvestades piirkonnas kehtivat ehitusjoont kavandada PVC hall riigitee kaitsevööndist (30 m äärmise sõiduraja katte servast) väljapoole.
- 1.4.4 Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja külgnähtavust vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteeade projekteerimismid“ punktile 5.2.7, tabelitele 5.1 ja 2.14 lähtetasemel rahuldav.
- 1.4.5 Juurdepääs kinnistule ja parkimine kavandada olemasoleva mahasõidu kaudu. Parkimine lahendada kinnistusiseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdämist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Maanteeamet ei anna nõusolekut parkla rajamiseks riigitee külgnähtavusalasse (16 m äärmise sõiduraja katte servast).
- 1.4.6 Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke ja nende kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada.
- 1.4.7 Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata ehitustegevusest lisanduvaid

vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskevõimused.

- 1.4.8 Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida.
- 1.4.9 Projekt kooskõlastada Maanteeametiga maantee@mnt.ee või ehitusloa menetluses EHR-i kaudu.

1.5 MUUD NÕUDED

- 1.5.1 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.
- 1.5.2 Esitada geodeetiline alusplaan eraldi Tori Vallavalitsusele digitaalselt andmekandjal või e-postiga: mati.leht@torivald.ee
- 1.5.3 Esitav ehitusprojekt peab vastama 17.07.2015 Majandus – ja taristuministri määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- 1.5.4 Projektis peavad olema välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.
- 1.5.5 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.
- 1.5.6 Ehitusloa saamiseks esitada ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt kahes eksemplaris paberkandjal või ühes eksemplaris digitaalselt andmekandjal, vormistatuna vastavalt ehitusloa taotlemiseks esitatava ehitusprojekti digitaalselt vormistamise nõuetele ning vastutava projekteerija poolt allkirjastatuna Tori Vallavalitsusele või digitaalselt läbi ehitisregistri keskkonna.

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

Lisa "Asendiskeem"
Tori Vallavalitsuse 21.11.2018 korralduse nr 930 juurde

