



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Sindi

20. märts 2019 nr 220

Projekteerimistingimuste väljastamine

EP Majaprojekt OÜ (12307175) esitas Tori Vallavalitsusele taotluse projekteerimistingimuste saamiseks Tori vallas Sauga alevikus Keskuse tn 3 kinnistule kontori-töökojahoone püstitamiseks ning selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks.

Keskuse tn 3 kinnistu (73001:001:0564) suurus on 6030 m², 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 Keskuse tn 3 hoonestamise 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 menetluse 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 ehitis või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu esitati arvamuse avaldamiseks naaberkinnistu omanikele. Naaberkinnistute 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.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse projekteerimistingimuste menetluse käigus. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 mõistes ei kaasne Keskuse tn 3 kinnistule hoone püstitamisega olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju hindamise ega eelhindamise läbiviimine ei ole Tori Vallavalitsuse hinnangul vajalik.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 ja lõike 4, Tori Vallavolikogu 29.03.2018 määruse nr 13 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 3 punkti 12 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 2 ja § 68 lõike 2, annab Tori Vallavalitsus
k o r r a l d u s e:

1. Väljastada projekteerimistingimused Tori vallas Sauga alevikus Keskuse tn 3 kinnistule kontori-töökojahoone püstitamiseks ning 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 KINNISTU KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: tootmismaa 100%.
- 1.2.3 HOONE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND: 400 m²

- 1.2.4 HOONE SUURIM LUBATUD KORRUSELISUS: 1 korrus.
- 1.2.5 HOONETE SUURIM LUBATUD KÕRGUS: 7 m
- 1.2.6 LUBATUD KATUSEKALLE: katusekalle vastavalt projektile.
- 1.2.7 HOONETE MINIMAALNE LUBATUD TULEPÜSIVUSKLASS: TP3.
- 1.2.8 KATUSEKATE: vastavalt ehitusprojektile.
- 1.2.9 AVATÄITED: vastavalt ehitusprojektile.
- 1.2.10 VÄLISVIIMISTLUS: vastavalt ehitusprojektile.
- 1.2.11 TEED JA JUURDEPÄÄS: Keskuse tn.
- 1.2.12 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: Jänesselja tn 9 kinnistul olemasolevast veevõtukohast.

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: mati.leht@torivald.ee
- 1.4.3 Esitav ehitusprojekt peab vastama 17.07.2015 Majandus – ja taristuministri määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- 1.4.4 Projektis peavad olema 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 paberandjal 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. Tunnistada kehtetuks Tori Vallavalitsuse 09.01.2019 korraldus nr 10 „Projekteerimistingimuste väljastamine“.

4. Korraldus jõustub teatavastegemisest taotlejale.

5. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, 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 20.03.2019 korralduse nr 220 juurde

