



VÕRU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Võru

09.05.2019 nr 2-6/LV-K-233

**Kivimuru tn 2 kinnistule tootmishoone
püstitamiseks projekteerimistingimuste
kinnitamine**

Estelaxe OÜ esitas 26. aprillil 2019 projekteerimistingimuste taotluse Kivimuru tn 2 kinnistule tootmishoone püstitamiseks ning hoonestusala suurendamiseks umbes 1,6% ulatuses esialgsest lahendusest. Taotleja soovib suurendada detailplaneeringu järgset hoonestusala kuni 10% ulatuses, et kinnistul paremini paigutada püstitatavat tootmishoonet.

Kivimuru tn 2 kinnistul kehtib Võru Linnavalitsuse 11. detsembri 2013 korraldusega nr 584 kehtestatud "Kivi tn 12a kinnistu ja lähiala detailplaneering". Nimetatud detailplaneeringu koostamise aegne eesmärk ei kata tänase hetke vajadusi, mistõttu on tarvis projekteerimistingimustega täpsustada ehitise arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist.

Projekteerimistingimuste andmiseks algatati Võru Linnavalitsuse 8. mai 2019 korraldusega nr 230 avatud menetlus ning otsustati mitte algatada keskkonnamõtjude hindamist. Võru Linnavalitsus korraldas ...05. kuni ...05.2019 Võru linna veebilehel projekteerimistingimuste avaliku väljapaneku. Avatud menetluse teade avaldati ...05.2019 ajalehes Lõunaleht. Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti ...mai 2019 kirjaga arvamuse andmiseks Kivimuru tn 2 naaberkinnistu omanikule. Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud arvamusi projekteerimistingimuste eelnõu kohta.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 1 punkt 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta ja detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

Kivimuru tn 2 kinnistu asub hoonestatud tootmispiirkonnas, kus Võru linna üldplaneeringu kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks tootmis- ja ärimaa, mille all mõistetakse tootmisega seotud hoonete ja nende abihoonete ning rajatiste maad. Maakasutuse kehtiv sihtotstarve on 80% tootmismaa ja 20% ärimaa.

Kehtiva detailplaneeringu alusel on lubatud püstitada kolm hoonet lubatud suurima ehitusaluse pinnaga kokku 5000 m². Püstitatava tootmishoone ehitusalune pind taotluse alusel on u 4300 m², mis mahub detailplaneeringuga lubatud hoonete ehitusaluse pinna hulka. Taotluse kohase hoone püstitamiseks on vajalik hoonestusala suurendada 81,5 m², mis on u 1,6% esialgsest lahendusest.

Projekteerimistingimustega suurendatakse EhS § 27 lõike 4 punkt 2 kohaselt hoonestusala kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest ning täpsustatakse EhS § 27 lõike 4 punkt 4 kohaselt hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Kavandatav ehitustegevus vastab üldplaneeringu tingimustele, sobib mahuliselt ja otstarbekalt keskkonda. Projekteerimistingimustega ei muutu kehtiva detailplaneeringuga määratud krundi ja selle mõjuala ruumiline terviklikkus. Hoonemahu paigutamisel ja projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusnõuetega (nt tulemüür) selliselt, et oleks takistatud tule levik teistele hoonetele ning et ei mõjutaks naaberkrundi asjaõigusseadusest tulenevaid naabrusõigusi.

Linnavalitsuse hinnangul ei mõjuta projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine naaberkinnistute ehitusõigust ega halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Taotluse kohaseks ehitamiseks ei ole uue detailplaneeringu koostamine põhjendatud ega otstarbekas.

Korraldus antakse eeltoodust lähtudes ning "Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus" § 30 lõike 1 punkti 4, "Ehitusseadustik" § 27 lõike 1 punkti 1 ja lõike 4 punkti 2 ning § 28, Võru Linnavolikogu 12. juuni 2015 määruse nr 10 "Ehitusseadustikus sätestatud ülesannete delegerimine" § 1 lõike 1, Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määruse nr 98 "Võru linna üldplaneeringu kehtestamine" alusel ning arvestades 26. aprillil 2019 esitatud taotlust.

1. Kinnitada projekteerimistingimused (lisa 1) ja ehitusala skeem (lisa 2) Kivimurru tn 2 kinnistule tootmishoone püstitamiseks ning hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest.
2. Projekteerimistingimused kehtivad ehitusprojekti koostamiseks ja ehitusloa taotlemiseks viis aastat.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korralduse peale võib esitada Võru Linnavalitsusele vaide "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule "Haldusmenetluse seadustikus" sätestatud tingimustel ja korras.

Linnapea

Linnasekretär

Lisa: 1. Projekteerimistingimused
2. Ehitusala skeem

Ettekandja: **Rain Raitar**

Kooskõlastamine

17.05.2019 14:47 - Ülle Mürsepp/VoruLinnavalitsus - Lisa kooskõlastaja: Rain Raitar

17.05.2019 11:31 - Toomas Sarapuu/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud

17.05.2019 11:25 - Esko Hillep/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud

15.05.2019 15:47 - Risto Aim/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud, asendati Raiko Palm/VoruLinnavalitsus

14.05.2019 10:51 - Diana Vene/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud

14.05.2019 10:20 - Tauno Asi/VoruLinnavalitsus - Dokument on heaks kiidetud

09.05.2019 16:01 - Rain Raitar/VoruLinnavalitsus - Alustatud

Dokument on kooskõlastamisel!

Seletuskiri

Võru Linnavalitsuse korralduse "Kivimurru tn 2 kinnistule tootmishoone püstitamiseks projekteerimistingimuste kinnitamine" juurde

Sissejuhatus

Estelaxe OÜ esitas 26. aprillil 2019 projekteerimistingimuste taotluse Kivimurru tn 2 kinnistule tootmishoone püstitamiseks ning hoonestusala suurendamiseks umbes 1,6% ulatuses esialgsest lahendusest.

Kivimurru tn 2 tn kinnistul kehtib Võru Linnavalitsuse 11. detsembri 2013 korraldusega nr 584 kehtestatud "Kivi tn 12a kinnistu ja lähiala detailplaneering". Nimetatud detailplaneeringu koostamise aegne eesmärk ei kata tänase hetke vajadusi, mistõttu on tarvis projekteerimistingimustega täpsustada ehitise arhitekturseid ja ehituslikke tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 1 punkt 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta ja detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia. Ehitusseadustik § 27 lõike 4 punkt 2 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest.

Projekteerimistingimuste andmiseks algatati Võru Linnavalitsuse 8. mai 2019 korraldusega nr 230 avatud menetlus ning otsustati mitte algatada keskkonnamõtjude hindamist. Võru Linnavalitsus korraldas ...05. kuni ...05.2019 Võru linna veebilehel projekteerimistingimuste avaliku väljapaneku. Avatud menetluse teade avaldati ...05.2019 ajalehes Lõunaleht. Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti ...mai 2019 kirjaga arvamuse andmiseks Kivimurru tn 2 naaberkinnistu omanikule. Avaliku väljapaneku ajal ei esitatud arvamusi projekteerimistingimuste eelnõu kohta.

Kui arvamuse andja ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, sellisel juhul eeldatakse, et ei soovitud eelnõu kohta arvamust avaldada (arvamuse andmine EhS § 31 lg 4 p 2).

Kehtiva detailplaneeringu alusel on lubatud püstitada kolm hoonet suurima ehitusaluse pinnaga kokku 5000 m². Püstitatava tootmishoone ehitusalune pind taotluse alusel on u 4300 m², mis mahub detailplaneeringuga lubatud hoonete ehitusaluse pinna hulka. Taotluse kohase hoone püstitamiseks on vajalik hoonestusala suurendada 81,5 m², mis on u 1,6% esialgsest lahendusest.

Projekteerimistingimustega suurendatakse EhS § 27 lõike 4 punkt 2 kohaselt hoonestusala kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest ning täpsustatakse EhS § 27 lõike 4 punkt 4 kohaselt hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Eelnõu sisu

Korraldusega kinnitatakse projekteerimistingimused Kivimurru tn 2 kinnistule tootmishoone püstitamiseks ning hoonestusala suurendamiseks kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest.

Eelnõu võrdlev analüüs

Eelnõu on kooskõlas Eesti Vabariigi siseriikliku seadusandlusega ning Võru Linnavolikogu 11.

märtsi 2009 määrusega nr 98 kehtestatud Võru linna üldplaneeringuga.

Korralduse mõjud

Eelnõuga kaasneb ajalehes teate avaldamise kulu. Linna eelarvesse laekub riigilõiv 25 eurot (tasutud 26.04.2019).

Korralduse jõustumine

Eelnõu koostaja teeb ettepaneku korraldus jõustada üldistel alustel.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: tootmishoone püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Võru Linnavalitsus

Asutuse registrikood: 75019980

Taotluse andmed

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul

Number: 19-0977-VLV/1

Kuupäev: 26.04.2019

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

Aadress – Võru linn, Kivimurru tn 2;

Katastriüksuse tunnus – 91901:001:0089;

Pindala – 8304 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – tootmismaa 80%, ärimaa 20%;

Kinnistu andmed – kinnisturaamatu registriosa nr 31041.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU

Projekteerimistingimustega suurendatakse EhS § 27 lõike 4 punkt 2 kohaselt hoonestusala kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest ning täpsustatakse EhS § 27 lõike 4 punkt 4 kohaselt hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Projekteerimistingimustega ei muutu kehtiva detailplaneeringuga määratud krundi ja selle mõjuala ruumiline terviklikkus.

2. KAVANDATAV TEGEVUS

Projekteerimistingimustega suurendatakse hoonestusala kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest.

3. PROJEKTEERIMISEL ARVESTATAVAD ALUSED JA LÄHTEAMATERJALID

3.1. Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

3.2. Kehtivad planeeringud:

3.2.1. Võru linna üldplaneering, kehtestatud Võru Linnavolikogu 11. märtsi 2009 määrusega nr 98;

3.2.2. Kivi tn 12a kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Võru Linnavalitsuse 11. detsembri 2013 korraldusega nr 584.

4. VAJALIKUD UURIMIS- JA MÕÕDISTUSTÖÖD

4.1. Vajalikud ehituslikud uuringud otsustab projekteerija kooskõlastatult tellijaga.

4.2. Vajalikud ehitusgeoloogilised uuringud otsustab projekteerija kooskõlastatult tellijaga.

4.3. Projekti koostamise aluskaardiks kasutada aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetilist plaani täpsusega M 1:500, mis on kooskõlastatud insenervõrkude valdajatega ning linnavalitsuse maanõunikuga enne projekteerimistöödega alustamist (kontakttelefon 785 0928).

5. TEHNOVARUSTUS JA KESKKONNAALASED NÕUDED

5.1. Ehitusprojekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

5.2. Keskkonnanõuded: jäätmete ladustamine ja sorteerimine lahendada krundi piires ja näidata asendiplaanil.

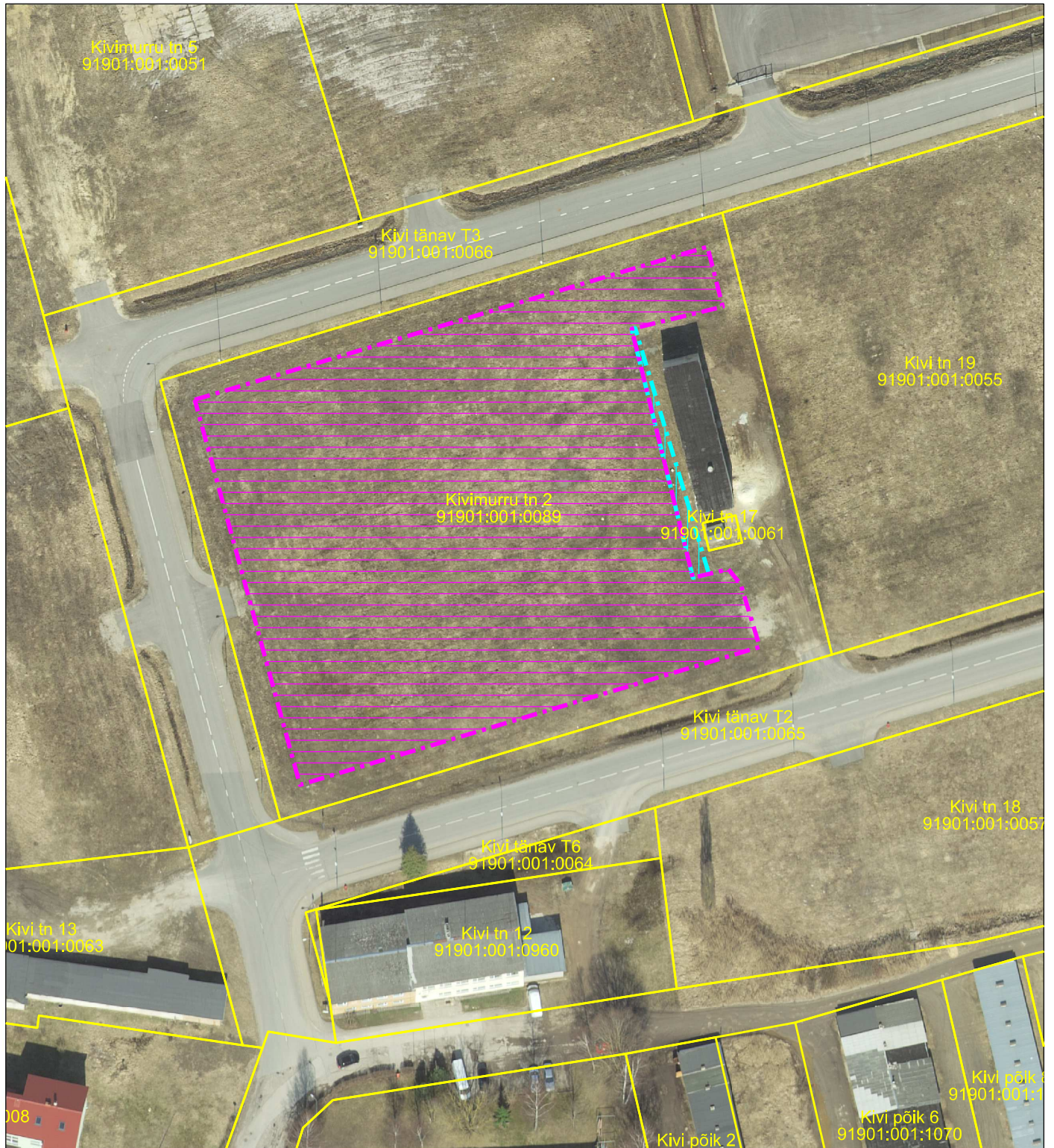
5.3. Projekti koosseisus esitada ehitusjäätmete käitlemine juhindudes Võru Linnavolikogu 11. detsembri 2013 määrusest nr 26 "Jäätmehoolduseeskiri" peatükist 8 "Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord".

6. LINNAEHITUSLIKUD, ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD TINGIMUSED

- 6.1. Krundi planeerimine lahendada asendiplaaniliselt.
 - 6.2. Projekteeritavad mahud peavad olema sobilikud ja sulanduma piirkonnas olevasse miljöösse ja järgima planeerimis põhimõtteid, sealhulgas:
 - 6.2.1. krundi maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarvet ei muudeta (tootmismaa 80%, ärimaa 20%);
 - 6.2.2. kasutamise otstarve – muu tööstushoone (12519);
 - 6.2.3. ehitusala – vastavalt lisale 2;
 - 6.2.4. hoonete arv – 1;
 - 6.2.5. ehitise hoonealune pind – kuni 4300 m²;
 - 6.2.6. lubatud korruste arv – kuni 3 korrust;
 - 6.2.7. hoone katuseharja kõrgus – kuni 12,0 m maapinnast;
 - 6.2.8. piirde – asendiplaanil kajastada kinnistu piirde asukoht;
 - 6.2.9. katusekalle: 0-15°;
 - 6.2.10. katusekate: plekk, rullmaterjal;
 - 6.2.11. konstruktsioon – lahendada projekteerimise käigus;
 - 6.2.12. välisviimistlus: piirkonda sobivalt, matkivaid materjale mitte kasutada.
 - 6.3. Sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele, lahendada omal krundil.
 - 6.4. Krundi vertikaalplaneerimine ja heakorranõuded (teed, platsid ja haljastus): lahendada projekti asendiplaanilises mahus. Näidata platsi ja tee katendid.
 - 6.5. Asendiplaan peab kajastama naaberkruntide hoonestust ja hoonete tulepüsivusklasse.
 - 6.6. Juurdepääs Kivi ja Kivimurru tänavalt.
7. PROJEKTDOKUMENTATSIOONI KOOSTAMINE JA ESITAMINE
- 7.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Ehitusseadustik § 13 nõuetele, Eestis kehtivatele projekteerimismõnudele ja Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja heale projekteerimistavale.
 - 7.2. Ehitusprojekti koosseisus peavad olema linnavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimused.
 - 7.3. Ehitusprojekt esitada Võru Linnavalitsusele digitaalselt.

Ülle Mürsepp
linnasekretär

HOONESTUSALA SUURENDAMISE SCHEEM



detailplaneeringu järgne hoonestusala

hoonestusala suurendamine