



TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Sindi

30. detsember 2019 nr 1007

Projekteerimistingimuste väljastamine

Lohehall OÜ (11702194) juhatuse liige Sven Vaikmäe esitas Tori Vallavalitsusele taotluse projekteerimistingimuste saamiseks Tori vallas Sauga alevikus Selja tee 7 kinnistul oleva tootmishoone (ehr kood 121280651) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ning selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks.

Selja tee 7 kinnistu (73001:001:0136) suurus on 13146 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 ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt 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 Selja tee 7 kinnistul oleva tootmishoone laiendamise 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 5198 4663).

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 ehitist või ehitamine puudutada. Tori Vallavalitsus leiab, et planeeritav ehitustegevus ei ole kitsendava mõjuga naaberkinnistutele ning ühegi isiku õigusi või huve ei puudutada.

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

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse projekteerimistingimuste menetluse käigus. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 mõistes ei kaasne Selja tee 7 kinnistul oleva tootmishoone laiendamisega olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju hindamise ega eelhindamise läbiviimine ei ole Tori Vallavalitsuse hinnangul vajalik.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 2 ja lõike 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 Sauga alevikus Selja tee 7 kinnistul oleva tootmishoone laiendamiseks 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: 350 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: Selja tee.
 - 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: vastavalt projektile.

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 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 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 30. detsembri 2019 korralduse nr 1007 juurde

