



## ELVA VALLAVALITSUS KORRALDUS

Elva

25. veebruar 2020 nr 2-3/160

### **Projekteerimistingimuste andmise korraldamine avatud menetlusena**

Eraisik esitas 28.01.2020 Elva Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel Elva linnas Õuna tn 1a krundile ärihoone ehitusprojekti koostamiseks. Alal ei ole kehtestatud detailplaneeringut, kehtib Elva linna üldplaneering.

Elva Vallavalitsus kaalus, kas algatada Õuna tn 1a krundi detailplaneeringu koostamine või väljastada ärihoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused. Planeerimisseaduse § 125 lg 5 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustuse korral võib loobuda planeeringu koostamise nõudest ja anda välja projekteerimistingimused olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe ehitusloakohustusliku hoone ja seda teenindavate rajatiste püstitamiseks.

Vallavalitsus leidis, et detailplaneeringu koostamine ei ole otstarbekas, kuna Õuna tn 1a krunt jääb olemasoleva hoonestuse vahele ning püstitav ärihoone sobitub asukoha, sihtotstarbe ja mahuga piirkonna väljakujunenud keskkonda. Piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi kohaselt asuvad Õuna tn piirkonnas valdavalt ärihooned, korterelamud ja neid teenindavad abihooned. Hoone soovitud otstarve, majutushoone, sobitub piirkonna hoonestuse kasutusotstarvetega. Projekteerimistingimusega määratakse kindlaks hoonestuse paiknemine Õuna tn 1a krundil. Juurdepääs hoonele on Õuna tänavalt ja hoonestus hakkab paiknema sarnaselt piirkonna teistele hoonetele otsafassaadiga tänava suunas. Kinnistut kitsendab seda läbiva sademeveetrassi kohale seatud servituut, mille alale on keelatud püstitada ehitisi, rajatise ja juurdepääsuteid ning istutada puid.

Õuna tn 1a krunt asub Kesklinna asumis ja jääb Elva linna üldplaneeringuga määratud äri- ja teenindusettevõtte maa-ala juhtotstarbega alale. Üldplaneeringuga on määratud äri- ja teenindusettevõtte maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused punktis 3.2.5, mida täiendavad punktis 3.3.1 Kesklinna asumile sätestatud tingimused ning Õuna tn 1a krundile ehitusloakohustusliku hoone püstitamine ei ole vastuolus Elva linna üldplaneeringus määratud tingimustega.

Projekteerimistingimuste andmine korraldatakse avatud menetlusena, kuna tegemist on detailplaneeringut asendavate tingimuste andmisega. Avatud menetlus annab avalikkusele võimaluse menetluses osaleda ja sellest õigeaegselt teada saada. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse Elva valla veebilehel ning kooskõlastatakse naaberkinnistute omanike ja asjakohaste asutustega.

Projekteerimistingimustega taotletav tegevus ei kuulu *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* § 6 lõige 1 ja lõige 2 loetletud keskkonnamõjuga tegevuste hulka, mistõttu keskkonnamõju hindamise algatamise vajadus puudub.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4, planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 ja 2, lg 6, ehitusseadustiku § 26 lg 4, § 31 lg 1 ja 2, Elva Vallavolikogu 13.02.2018.a otsuse nr 1-3/37 „Planeerimisseaduses, ehitusseadustikus, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses ning nende alusel kehtestatud kohaliku omavalitsuse või kohaliku omavalitsuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“ alusel Elva Vallavalitsus

korraldab:

1. Korraldada Elva linnas Õuna tn 1a ärihoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmise avatud menetlus.  
Lisa: Projekteerimistingimuste eelnõu.
2. Korraldada projekteerimistingimuste eelnõu koostöölastamine Päästeametiga, AS-ga Emajõe Veevõrk, OÜ-ga Elva Soojus ja Õuna tn 1a kinnistu piirnaabritega.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisel.
4. Korralduse peale võib esitada vaide Elva Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Heiki Hansen  
abivallavanem vallavanema ülesannetes

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Salle Ritso  
vallasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED ehitusprojekti koostamiseks**

(NB! PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE määramine ei anna õigust ehitustööde teostamiseks!  
Ehitustöid võib alustada EHITUSLOA väljastamisel.)

**Ehitise asukoht:** Elva linn, Õuna tn 1a

**Kinnistu andmed:** katastritunnus -17001:001:0151, pindala – 1017 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa

**Ehitamise liik:** ärihoone püstitamine

**Esitatud dokumendid:** projekteerimistingimiste taotlus

**1. Projekteerimistingimused**

- 1.1 Ehitise lubatud kasutamise otstarve – muu lühiajalise majutuse hoone (12129);
- 1.2 Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:
  - 1.1.1 üks (1) ehitusloakohustuslik hoone,
- 1.3 Lubatud suurim ehitisealune pind hoonel – kuni 30% krundi pindalast vastavalt Elva linna üldplaneeringu seletuskirja punktile 3.2.1;
- 1.4 Hoonestusala (vt kaardimaterjal nr 2):
  - 1.4.1 Tänavapoolsest krundipiirist 5 m kaugusel, teistest krundipiiridest vähemalt 4m kaugusel, ja kasutusõigusega ala (vt. projekteerimistingimuste kaardimaterjal nr 1, väljavõtte isikliku kasutusõiguse seadmise lepingust nr 628, 07.03.2018) servast 3m;
  - 1.4.2 Abihoone osa tuleb lahendada hoonemahus;
- 1.5 Hoone kõrgus:
  - 1.5.1 kuni 2 korrust, kõrgusega kuni 8,5 m;
- 1.6 Arhitektuurised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused - hoone peab sobima piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi ja tavaga, tuleb jälgida traditsioonilisi ehitusmahtusid, materjale ja arhitektuurseid lahendusi. Katusekalle 0-35°;
- 1.7 Ehitise teenindamiseks vajalike rajatiste võimalik asukoht- lahendada ehitusprojektiga. Kõvakattega alad ja juurdepääsuteed ei tohi paikneda servituudiga kaetud alal;
- 1.8 Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted - lahendada ehitusprojektiga, krundile juurdepääsuks kasutada Õuna tänavat, parkimine lahendada oma krundil.

**2. Projekteerimise põhialused:**

- 2.1 Ehitusseadustik;
- 2.2 Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsus nr 18 „Elva linna üldplaneering“;
- 2.3 Nõuded ehitusprojektile (Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97);
- 2.4 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17);
- 2.5 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63);
- 2.6 Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri (Elva Vallavolikogu 25.02.2019 määrus nr 76).

**3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks**

- 3.1 Ehitusprojekti koostab või kontrollib projekteerimises MTR registreeringut omav spetsialist;
- 3.2 Ehitusprojekti alusplaanina kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist krundi plaani täpsusega M 1:500 või 1:1000, mis on registreeritud Elva Vallavalitsuses geoinfospetsialisti juures;
- 3.3 Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“. Ehitusprojekt ja ehitusloa taotlus esitada digitaalselt läbi ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) Elva Vallavalitsusele läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.

## Asendiplaan

Kasutusõigusega koormatav ala 334m<sup>2</sup>

X = 6455972, Y = 641510



X = 6455767, Y = 641304


M 1:1208


Kaardiserveris olev info ja sellest tehtud väljavõtte on informatiivsed ning ei ole ametlikud. Väljavõtete kasutamisel peab ära märkima nende päritolu.

-  Registreeritud KÜ
-  Tunnus
-  LÜ/piirietepanekud
-  LÜ/piiriettepanek
-  toimikuga seotud LÜ
-  aeguv LÜ

Kaardimaterjal nr 2



 Servituudiala

 Hoonestusala