

EHITUS- JA PLANEERIMISTEENISTUS**KORRALDUS**

Valga

. august 2023 nr

**Projekteerimistingimuste määramine
Petseri tn 40 tootmishoone laiendamiseks**

Valga Vallavalitsusele esitati projekteerimistingimuste taotlus Valga linn, Petseri tn 40 kinnistul (katastritunnus 85501:001:0111) asuva tootmishoone (ehitisregistri kood 111027254) laiendamiseks.

Esitatud taotluse alusel on ette nähtud Valga linn, Petseri tn 40 olemasoleva tootmishoone laiendamine. Kinnistu ligipääsud jäävad samaks. Alal kehtib Valga Linnavolikogu 25.08.2000 otsusega nr 28 kehtestatud detailplaneering „Valga Multimodaalse Transpordikeskuse detailplaneering.“ Detailplaneeringuga on määratud ehituslikud tingimused ka Petseri tn 40 kinnistule. Esitatud projekteerimistingimuste taotluse alusel jääb kavandatud hoone laiendus vähesel määral praeguse Petseri tn 38a kinnistuga piirnevas osas ja endise Petseri tn 40a kinnistuga piirnevas osas detailplaneeringuga määratud hoonestusalast välja. Ehitusseadustiku¹ § 27 lg 1 p 2 alusel võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid ning ehitusseadustiku¹ § 27 lg 4 p 2 alusel võib kohalik omavalitsus asjakohasel juhul täpsustada projekteerimistingimustega hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Käesolevate projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneeringuga määratud hoonestusala. Ülejäänud osas jääb detailplaneering muutmatul kujul kehtima.

Kinnistul kehtiva detailplaneeringu alusel on ette nähtud, et Petseri tn 40 ja Petseri tn 40a kinnistute vahel on ehituskeeluala 10 m. Kavandatud taotlusega kavandatud hoone jääb umbes ühe meetri ulatuses ehituskeeluala sisse. Täna on need kaks kinnistut liidetud üheks ning mõlemad kuuluvad ühele omanikule. Kavandatud tootmishoone laiendamisega ei kaasne naaberkiinnistule ulatuvaid kahjulikke mõjusid ega kitsendusi. Raudteepoolses osas kavandatud ehitustegevus kooskõlastatakse nii raudtee omanikuga kui ka Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga. Antud ehitustegevus on vajalik tootmistegevuse kaasajastamiseks. Valga Vallavalituse hinnangul ei muuda planeeritud ehitustegevus detailplaneeringu põhimõtteliselt lahendust ning on kooskõlas piirkonna hoonestuslaadiga. Lähtudes eeltoodud asjaoludest ja põhjendustest on Valga Vallavalitsus seisukohal, et kavandatud ehitustööd on kooskõlas ehitusnormidega, on planeerimispõhimõtteid arvestavad ning ei ole üleliia koormavad kolmandatele isikutele.

Kuna käesolevate projekteerimistingimustega täpsustatakse Petseri tn 40 kinnistul kehtiva detailplaneeringuga määratletud hoonestusala, siis ehitusseadustiku¹ § 31 lõike 1 alusel korraldab kohalik omavalitsus käesolevate projekteerimistingimuste andmise läbi avatud menetluse. Eeltoodust lähtuvalt avaldab Valga Vallavalitsus projekteerimistingimuste väljastamise teadet Lõuna- Eesti Postimehes, Valga valla kodulehel ning menetluse kaasatakse kõik taotlusega hõlmatud kinnistuga piirnevate kinnistute omanikud. *Esitatud arvamused lisatakse hiljem.*

Projekteerimistingimuste taotlusega hõlmatud kinnistule ulatub raudtee kaitsevöönd. Ehitusseadustiku¹ § 31 lg 4 p 1 alusel esitati käesolev projekteerimistingimuste eelnõu Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile ja raudtee omanikule kooskõlastamiseks. *Vastused lisatakse hiljem.*

Ehitusseadustiku¹ § 31 lg 1 kohaselt otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Antud juhul ei kuulu projekteerimistingimustega kavandatav tegevus Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 1 loendisse ega ka Vabariigi Valitsuse määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ loendisse, mistõttu KeHJS § 3, § 6, § 11 lõike 3 alusel ei ole keskkonnamõju hindamise algatamine kohustuslik, samuti ei ole nõutav eelhindamine ning keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kaalumise. Eeltoodust lähtuvalt ei ole käesolevate projekteerimistingimuste väljastamisel keskkonnamõju hindamise algatamine, keskkonnamõjude eelhindamine ega keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kaalumise nõutav.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkt 2 ja ehitusseadustiku¹ § 27 ja § 28 alusel ning arvestades esitatud taotlust projekteerimistingimuste väljastamiseks, annan korralduse

1. Määrata projekteerimistingimused Petseri tn 40 kinnistul asuva tootmishoone (ehitisregistri kood 111027254) laiendamiseks vastavalt taotluse koosseisus esitatud asendiplaanile (lisa nr 2) ja käesoleva korralduse lisale nr 1.
2. Korraldus jõustub selle teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada Valga Vallavalitsusele vaide 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 korras ja tähtaegadel.

Urmas Möldre

Lisa

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

1. Projekteerimistingimuste taotleja: AS SAMI

2. Katastriüksuse nimetus, katastritunnus, sihtotstarve:

Valga maakond, Valga vald, Valga linn, Petseri tn 40, 85501:001:0111, tootmismaa 100%

3. Rajatav objekt: Petseri tn 40 tootmishoone laiendamine.

4. PROJEKTEERIMISEL ARVESTATAVAD ALUSED JA LÄHTEMATERJALID

4.1. Käesolevad projekteerimistingimused (kehtivad viis aastat)

4.2. Kehtivad planeeringud:

4.2.1. Üldplaneering:

- Valga linna üldplaneering (Valga Linnavolikogu 25.05.2007. a määrusega nr 6).

4.2.2. Detailplaneeringud:

- Valga Multimodaalse Transpordikeskuse detailplaneering (Valga Linnavolikogu 25.08.2000 otsus nr 28)

4.3. Kehtiv projekt, millega tuleb arvestada: puudub

4.4.1. Valga valla kaevetööde eeskiri (Valga Vallavolikogu 14.12.2018. a määrus nr 68).

4.4.2. Valga valla jäätmehoolduseeskiri (Valga Vallavolikogu 31.05.2019. a määrus nr 85)

5. ARHITEKTUURSED JA VALLAEHITUSLIKUD NÕUDED

5.1. Hoonestusala: Vastavalt taotlusele lisatud asendiplaanile.

3.2. Krundi täisehitus: Maksimaalne ehitusalune pind vastavalt kinnistul kehtivale detailplaneeringule. Arvutus näidata asendiplaanil. Hoonemaht maksimaalselt 3m³/m² krundi pindala kohta. Arvutus näidata asendiplaanil.

5.3. Katusekalle: vaba.

5.4. Hoone maksimaalne korruste arv: kaks.

5.5. Arhitektuur: kujunev kompleks peab moodustama arhitektuurse terviku ja sobima piirkonna hoonestusega.

5.6. Välisviimistlus: vaba. Eskiis kooskõlastada Valga valla arhitektiga.

5.7. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt oma krundil. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Juurdepääsuteed, krundi siseteed, parkimine ja prügimajandus lahendada asendiplaanil.

5.8. Ehitusseadustiku § 65¹ lg 7 alusel kui mitteelamu teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 20 parkimiskohta, tuleb vähemalt ühele parkimiskohale paigaldada laadimispunkt.

5.9. Haljastus: Tootmisettevõtte territooriumist 20% haljastada. Haljastusest 60% arvestada kõrghaljastusena.

PROJEKT TULEB KOOSKÕLASTADA VALLAARHITEKTIGA (PUIESTEE 8, II KORRUS, TUBA 202) JUBA ESKIISI STAADIUMIS.

6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

6.1. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada mõõdistaja poolt digitaalselt allkirjastatud geodeetiline alusplaan dwg kujul, kuhu on peale kantud kõik tuleohutust mõjutada võivad olemasolevad ehitised (sealhulgas naaberkinnistul asuvad ehitised).

6.2. Ehitusloakohustusliku ehitusprojekti (selle osad) peab kontrollima kvalifikatsiooninõuetele vastav pädev isik, kes vastab ehitusseadustiku § 24 ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 16 esitatud nõuetele.

6.3. Projekti koosseisus esitada väljastatud projekteerimistingimused ja tehnilised tingimused.

- 6.4.** Projekti koosseisus esitada ehitisregistrisse esitatavad ehitise tehnilised andmed vastaval vormil.
- 6.5.** Projekti põhijoonised koostatakse mõõtkavas 1:100 kuni 1: 50 (plaanid, lõiked ja vaated), asendiplaan mõõtkavas 1:500 kuni 1:200.
- 6.6.** Sademevesi lahendada oma krundil.
- 6.7.** Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja heale projekteerimistavale.
- 6.8.** Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemine toimub vastavalt Valga Linnavolikogu 27. aprill 2012 määrusele nr 7 „Valga linna jäätmehoolduseeskiri“.
- 6.9.** Ehitusprojekti anda vajadusel nõuded ehitustööde organiseerimise kava (tööohutus, liikluskorraldus, parkimine, ladustamine, turvalisus, ajutised piirid, jms) koostamiseks.
- 6.10.** Ehitusprojekti digitaalsel vormistamisel järgida juhendmaterjali "Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel", mis on kättesaadav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel: https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf .
- 6.11.** Projekt tuleb esitada digitaalselt ehitisregistri aadressil www.ehr.ee Valga Vallavalitsusele läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.

7. HEAKORRASTUSNÕUDED

7.1. Ehitustööde käigus lõhutud maa-alad, teed ja tänavad korrastada (taastada endisele tasemele).

8. PROJEKTI KOOSSEISUS ESITATAVAD NÕUSOLEKUD

8.1. Kinnistu omanike nõusolekud. Kui naaberkinnistule ehitatakse lähemale kui 4 meetrit, tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada naaberkinnistu omaniku nõusolek.

9. PROJEKTI KOOSSEISUS ESITATAVAD KOOSKÕLASTUSED

9.1. Vastavate trasside ja tehnoorkude, mis jäävad või mille kaitsevööndid jäävad projektiga hõlmatud alale, omanike või valdajatega.

Iivika Voode
ehitusjärelvalve spetsialist
515 6491
iivika.voode@valga.ee