TORI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Sindi september 2026 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Tori Vallavalitsusele esitati taotlus projekteerimistingimuste saamiseks Tori vallas Tammiste külas Niiduaia tee 4 kinnistule (73001:008:0160) elamu ehitamiseks ja selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks. Kinnistul olev aiamaja lammutatakse. Kinnistu suurus on 820.0 m^2, sihtotstarve elamumaa 100%.

Niiduaia tee 4 kinnistu paikneb Sauga valla kehtiva üldplaneeringu kohasel detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kinnistul ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused 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 Niiduaia tee 4 kinnistule elamu ehitamise 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 kaalutlusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Kaalutlusõigust 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).

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb omavalitsusel korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Avatud menetluse käigus korraldatakse projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 esitab pädev asutus vajaduse korral projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse avaldamiseks isikule või asutusele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu esitati arvamuse avaldamiseks piirinaabritele Niiduaia tee 1, Niiduaia tee 2, Niiduaia tee 6, Pahke tn 3 ja Pahke tn 5.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 1 punkti 2 ja lõike 4 ning Tori Vallavolikogu 20.02.2020 määruse nr 106 „Maakorraldusliku, planeerimis- ja ehitusalase tegevuse ning ehitusseadustikust tuleneva riikliku järelevalve korraldamine Tori vallas“ § 3 punkti 11, annab Tori Vallavalitsus
k o r r a l d u s e:

1. Anda välja projekteerimistingimused Tori vallas Tammiste külas Niiduaia tee 4 kinnistule elamu ehitamiseks ja selleks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks järgmistel tingimusel:

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 KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE: väikeelamumaa EV – suvilapiirkonna elamu (vastavalt kehtivale üldplaneeringule).

1.2.3 KRUNDI SUURIM TÄISEHITUSPROTSENT: 20% krundi pindalast (vastavalt kehtivale üldplaneeringule, elamu + võimalik abihoone kokku).
1.2.4 HOONETE SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND KOKKU: 164 m^2 (vastavalt kehtivale üldplaneeringule).
1.2.5 HOONETE SUURIM LUBATUD ARV KRUNDIL: 3, elamu ja kuni kaks abihoonet (vastavalt kehtivale üldplaneeringule).
1.2.6 ELAMU EHITUSALUNE PIND: kuni 164 m^2 (vastavalt taotlusele).
1.2.7 ELAMU KORRUSELISUS: 1 korrus (vastavalt taotlusele).
1.2.8 HOONE KÕRGUS: 6,5 m (vastavalt taotlusele).
1.2.9 HOONETE LUBATUD SIDUMISKÕRGUS: vastavalt projektile.
1.2.10 HOONETE MINIMAALNE LUBATUD TULEPÜSIVUSKLASS: TP3
1.2.11 AVATÄITED: vastavalt ehitusprojektile.
1.2.12 VÄLISVIIMISTLUS: ehitusmaterjalidest eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, metall jne). Ei tohi kasutada plastik- ja metallvoodrit, ega ümarpalki. Ehitus- ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima paikkonnas juba kasutusel olevate materjalidega. Majade värvimisel eelistada ümbritseva hoonestuse ja looduskeskkonnaga sobivaid toone.
1.2.13 TEED JA JUURDEPÄÄS: Niiduaia tee.
1.2.14 PARKIMINE: omal kinnistul.
1.2.15 PIIRDEAIAD: kõrgus kuni 1,5 m. Tänavapiirete rajamisel arvestada naaberkinnistute piirete kujundusega. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib-olla puidust lattaed või võrkpiire. Kui tänavapoolset piirdeaeda ei ole võimalik rajada kinnistu piirile, peavad piirded olema rajatud teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele, et oleks võimalik tagada talvine teehooldus. Piireid võib kombineerida hekiga.

1.3 INSENERTEHNILISED NÕUDED

1.3.1 VEEVARUSTUS: liitumistingimused küsida vee-ettevõtjalt.
1.3.2 REOVEEKANALISATSIOON: liitumistingimused küsida vee-ettevõtjalt.
1.3.3 SADEMEVEE KANALISATSIOON: vastavalt projektile. Vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele, selleks rajada drenaaž, sademeveesüsteem. Kasutada looduslähedasi lahendusi.
1.3.4 ELEKTRIVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
1.3.5 SIDEVARUSTUS: vastavalt teenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
1.3.6 VÄLINE TULEKUSTUTUSVESI: Hüdrant nr 19, Niiduaia tee 5 kinnistu juures.

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 Asendiplaanil näidata hoonestusala, likvideeritav ja rajatav haljastus, juurdepääsutee ning tehnovõrkude asukohad.
1.4.4 Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega, kelle tehnovõrguga liitutakse või kelle tehnovõrgu kaitsevööndis ehitis asub.
1.4.5 Esitatav ehitusprojekt peab vastama 17.07.2015 Majandus – ja taristuministri määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
1.4.6 Projektis peavad olema välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.

1.4.7 Ehitisega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste, piirdeaia, juurdepääsuteede ning parkimiskohtade ja haljastuse ning sademeveesüsteemide lahendused tuleb esitada projekti koosseisus.

1.4.8 Ehitusloa saamiseks esitada ehitusloa taotlus digitaalselt läbi ehitisregistri keskkonna või esitada Tori Vallavalitsusele ehitusprojekt digitaalselt andmekandjal, vormistatuna vastavalt ehitusloa taotlemiseks esitatava ehitusprojekti digitaalselt vormistamise nõuetele ning vastutava projekteerija poolt allkirjastatuna.

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