



ELVA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Elva

8. oktoober 2019 nr 2-3/719

Projekteerimistingimuste andmise korraldamine avatud menetlusena

Juriidiline isik esitas 16.09.2019 Elva Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 1911002/09025 Elva linnas Kesk tn 28 krundile ärihoone-korterelamu ehitusprojekti koostamiseks.

Alal kehtib Elva Linnavolikogu 09.04.2007 otsusega nr 32 kehtestatud Elva linnas Kesk tänava piirkonna detailplaneering.

Projekteerimistingimuste taotlusega soovitakse täpsustada kehtestatud detailplaneeringuga krundile määratud ehitise kasutamise otstarvet, krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, muuta ehitise kõrgust 10% ulatuses, täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ning haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid ning nihutada hoonestusala. Ehitise kasutamise sihtotstarbeid on soov täpsustada vastavalt 20% äri ning 80% elamu ning ehitise absoluutselt kõrgust muuta abs +57.00 meetrilt kõrgusele abs +57.70.

Detailplaneeringu olemasolul võib põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi. Projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamine on põhjendatud, kuna detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Lähtuvalt eelnevast korraldab Elva Vallavalitsus projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena.

Projekteerimistingimustega taotletav tegevus ei kuulu *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi 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, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, § 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 delegerimine“ alusel Elva Vallavalitsus

k o r r a l d a b :

1. Korraldada Elva linnas Kesk tn 28 ärihoone-korterelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmise avatud menetlus.
Lisa: Projekteerimistingimuste eelnõu.
2. Korraldada projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamine Päästeametiga, AS-ga Emajõe Veevärk, Keskkonnaametiga ja Kesk tn 28 kinnistu piirnaabritega.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.
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 saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Järveoja
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Salle Ritso
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu olemasolul

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

Ehitise asukoht: Elva linn, Kesk tn 28

Kinnistu andmed: katastritunnus - 17007:001:0060, pindala – 1443m², 100% elamumaa

Ehitamise liik: ärihoone- korterelamu püstitamine

Esitatud dokumendid: projekteerimistingimuste taotlus, asendiskeem

1. Projekteerimistingimustega täpsustatakse ehitusloakohustusliku hoone Kesk tn 28 kinnistu detailplaneeringus käsitletud krundi:

1.1 Ehitise kasutamise otstarvet

1.1.1 projekteerimistingimustega täpsustatakse hoone kasutamise otstarbeks 11220 kolme või enama korteriga elamud, 12200 büroohooned, 12300 kaubandus- ja teenindushooned;

1.2 Krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu

1.2.1 detailplaneeringuga lubatud krundi kasutamise sihtotstarve on 50% ärimaa ja 50% elamumaa;

1.2.2 projekteerimistingimustega on krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu lubatud muuta osakaalu protsendiga 20% ärimaa ja 80% elamumaa.

1.3 Nihutada hoonestusala

1.3.1 detailplaneeringuga on lubatud hoonestusala ca 731,17m² ja maksimaalne ehitusalune pind 700m². Kohustuslik ehitusjoon asub kinnistu Kesk tn poolsest piirist 5m ja minimaalne kaugus naaberkinnistute (Kesk tn 26 ja Kesk tänav T1) piiridest 4m ning Arbijärve kinnistust 9m kaugusel;

1.3.2 Kehtiva detailplaneeringuga on kehtestatud hoonestusala paiknemine kinnistu piiride suhtes vastavalt punktidele 1.3.1;

1.3.3 Hoonestusala nihutamine ei ole võimalik, kuna piiraks naaberkinnistute ehitusõigust ning riuks Kesk tänav T1 paikneva allee vaadeldavust ja ohustaks säilimist. Kinnistu Arbi järve poolses osas nihuks hoonestusala riiklikule kaitsealale. Kesk tänava pool paikneb kohustuslik ehitusjoon. Hoonestusala ei nihutata.

1.4 Arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi

1.4.1 hoone esinduslikud fassaadid peavad paiknema Kesk tänava ja Hanseni allee suunas. Ärifunktsiooniga ruumid peavad paiknema tänavakorrusel, sissepääsud suunaga Kesk tänava poole. Hoone rõdud peavad mahtuma hoonestusala sisse. Fassaadide värvi- ja materjalikasutus vastavalt arhitektuurivõistluse võidutöö lahendusele. Ehituse ajal ei tohi kahjustada Elva linnasüdame kaasajastamise projekti käigus rajatud katendeid, haljastust ja väikevorme. Juurdepääs kinnistule tohib toimuda vaid selleks ette nähtud juurdepääsu tee kaudu, Hanseni alleed juurdepääsuks kasutada ei tohi.

1.5 Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtteid

1.5.1 haljastuse lahendus antakse ehitusprojektiga. Säilitada tuleb ehitusalast väljapoole jääv kõrghaljastus. Kinnistut ei tohi piirdeaiaga piirata. Olmejäätmete konteineri jaoks tuleb ette näha koht hoonemahu all/ sees või kinnistu tagaosas. Parkimine korteritele ning äripindadele lahendada kinnistul vastavalt parkimise normatiivile. Taotluses küsitud sissesõidutee nihutamine ei ole võimalik, sest muudatus ei arvesta Elva linnasüdame kaasajastamise projektiga. Sissesõidutee jäetakse projektijärgselt ettenähtud kohta kinnistu keskel. Ehitusperioodil tuleb kinnistu hoida heakorrastatud ning tagada juurdepääsutee ning Kesk tänava liikluspinna heakord. Mahasõitu ja juurdepääsuteed jalakäijatele ei ole lubatud rajada Kesk tn T1 kinnistult (Hanseni allee).

1.6 Täpsustada ehitise absoluutset kõrgust 10% ulatuses

1.6.1 Detailplaneeringus hoonete suurim lubatud abs kõrgus on +57.00 m.

1.6.2 Projekteerimistingimustega on lubatud täpsustada hoone suurimat lubatud abs kõrguseni +57.70 m, sealjuures tohib maksimaalse kõrgusega olla vaid hoone kaldkatuse kõrgeimad tipud. Tehnilised kommunikatsioonid (ventilatsioonitorud ja -seadeldised, suuremõõdulised šahtid ja korstnad jms) ei tohi paikneda kõrgemal kui abs +57.00 m.

2. Projekteerimise põhialused:

2.1 Elva Linnavolikogu 09.04.2007 otsusega nr 32 kehtestatud Elva linnas Kesk tänava piirkonna detailplaneering;

2.2 Ehitusseadustik;

2.3 Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;

2.4 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;

2.5 Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“

2.6 Elva Vallavolikogu 25.02.2019 määrus nr 76 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“.

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 Elva Vallavalitsusele läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.