



ELVA VALLAVALITSUS KORRALDUS

Elva

30. juuli 2019 nr 2-3/603

Projekteerimistingimuste andmise korraldamine avatud menetlusena

Eraisik esitas 04.07.2019 Elva Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel Elva linnas Käärdi tee 5 krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Samuti soovitakse krundile püstitada ühte kõrvalhoonet ja ühte garaaž-puukuuri. Alal ei ole kehtestatud detailplaneeringut, kehtib Elva linna üldplaneering.

Elva Vallavalitsus kaalus, kas algatada Käärdi tee 5 krundi detailplaneeringu koostamine või väljastada üksikelamu 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 (näit üksikelamu) ja seda teenindavate rajatiste püstitamiseks.

Kinnistul asuvad elamu ja kaks kõrvalhoonet kuuluvad lammutamisele. Elva Vallavalitsus on 18.06.2019 väljastanud järgmised ehitusload Käärdi tee 5 kinnistul:

- ehitusluba nr 1912271/16479 elamu (ehr kood 104044647) lammutamiseks;
- ehitusluba nr 1912271/16499 kõrvalhoone (ehr kood 104044650) lammutamiseks;
- ehitusluba nr 1912271/16486 kõrvalhoone (eh kood 104044648) lammutamiseks.

Vallavalitsus leidis, et detailplaneeringu koostamine ei ole otstarbekas, kuna Käärdi tee 5 krunt jääb olemasoleva hoonestuse vahele ning püstitatav üksikelamu sobitub asukoha, sihtotstarbe ja mahuga piirkonna väljakujunenud keskkonda. Piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi kohaselt asuvad Käärdi tee piirkonnas valdavalt üksikelamud ja neid teenindavad abihooned. Kuna Kadaka asum ei asu kaugküttepiirkonnas, võimaldatakse kruntidel lisaks põhihoonele (elamule) püstitada teenindamiseks vajalikke abihooneid (näiteks kuur). Projekteerimistingimusega määratakse kindlaks hoonestuse paiknemine Käärdi tee 5 krundil. Põhihoone uus asukoht hakkab järgima Käärdi tee tänava joont ning paiknema tänavast vähemalt 5 m kaugusel ehitusjoonel, abihooned paigutuvad põhihoone tänavapoolsest fassaadist tahapoole.

Käärdi tee 5 krunt asub Kadaka asumis ja jääb Elva linna üldplaneeringuga määratud väikeelamute maa-ala juhtotstarbega alale. Üldplaneeringuga on määratud väikeelamute maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused (seletuskirja punktid 3.1, 3.2.1 ja 3.3.8), sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning Käärdi tee 5 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 keskkonnamõju hindamissüsteemi 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

k o r r a l d a b:

1. Korraldada Elva linnas Käärdi tee 5 üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmise avatud menetlus.
Lisa: Projekteerimistingimuste eelnõu.
2. Korraldada projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamine Päästeametiga, AS-ga Emajõe Veevärk ja Käärdi tee 5 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/

Margit Kiin
vallasekretäri asendaja

EELNÕU

Lisa: Elva Vallavalitsuse 30.07.2019 korraldusele

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED ehitusprojekti koostamiseks

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

Ehitise asukoht: Elva linn, Käärdi tee 5

Kinnistu andmed: katastritunnus -17006:004:0010, pindala – 2193 m², 100% elumumaa

Ehitamise liik: üksikelamu püstitamine

Esitatud dokumendid: projekteerimistingimiste taotlus

1. Projekteerimistingimused

1.1 Ehitise lubatud kasutamise otstarve - üksikelamu (11101);

1.2 Hoonete suurim lubatud arv maa-alal – kolm (3):

1.1.1 üks (1) ehitusloakohustuslik hoone - üksikelamu,

1.1.2 kaks (2) mitte ehitusloakohustusliku hoonet – elamu, kooli vms abihoone (12744);

1.3 Lubatud suurim ehitisealune pind hoonetel kokku – põhihoone ehitusalune pind kuni 200 m², lubatud lisada terrasse. Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent kuni 30% krundi pindalast (vastavalt Elva linna üldplaneeringu seletuskirja punktile 3.2.1);

1.4 Hoonete asukoht:

1.4.1 üksikelamul tänavapoolsest krundipiirist 5 m kaugusele olemasolevale ehitusjoonele;

1.4.2 abihoonetel põhihoone tänavapoolsest fassaadist tahapoole vastavalt Elva linna üldplaneeringu seletuskirja punktile 3.1 (abihooned ei ole lubatud ehitada põhihoone tänavapoolsest fassaadist ettepoole);

1.4.3 hooned paigutada naaberkinnistute piirist vähemalt 4 meetri kaugusele;

1.5 Hoonete kõrgus:

1.5.1 üksikelamul kuni 2 korrust, kõrgusega kuni 8,5 m;

1.5.2 abihoonetel – kuni 5 m;

1.6 Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused - hooned peavad sobima piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi ja tavaga, tuleb jälgida traditsioonilisi ehitusmahtusid, materjale ja arhitektuurseid lahendusi, üksikelamul katusekalle 30-45°;

1.7 Ehitise teenindamiseks vajalike rajatiste võimalik asukoht- lahendada ehitusprojektiga;

1.8 Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted - lahendada ehitusprojektiga, krundile juurdepääsuks kasutada olemasolevat mahasõitu Käärdi teelt, parkimine lahendada oma krundil. Kõvakattega alad krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa.

2 Projekteerimise põhialused:

2.1 Ehitusseadustik;

2.2 Elva Linnavalikogu 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 Vallavalikogu 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 ehtisregistri www.ehr.ee Elva Vallavalitsusele läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.