



VÕRU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Võru

xx.xx.2023 nr ____

Projekteerimistingimuste andmine

Kinnistu omanik esitas projekteerimistingimuste taotluse Järvere külas Robi katastriüksusel (tunnus 91701:001:1762) puhkemaja ehitusprojekti koostamiseks. Projekteerimistingimuste taotleja on projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise eest tasunud riigilõivu.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 lubab detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;

- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega

Taotluse järgi soovitakse Robi katastriüksusele (9019 m², maatulundusmaa 100%) püstitada 1 korruselise, umbes 80 m² ehitusealuse pinnaga puhkemaja. Robi katastriüksusel on 1-korruselise 1-toaline elamu. Maaüksuse lähiümbruses on erineva kõrguse ja korruselisusega elamuid ja tootmishooneid. Seega on Võru Vallavalitsus seisukohal, et kavandatav hoone sobitub mahuliselt ja otstarbalt väljakujunenud keskkonda.

Ühinenud Võru valla üldplaneeringu kehtestamiseni kehtivad endiste Lasva, Orava, Sõmerpalu, Vastseliina ja Võru valdade üldplaneeringud. Kehtiva Sõmerpalu valla üldplaneeringu (kehtestatud Sõmerpalu Vallavolikogu 16.06.2010 määrusega nr 11) kohaselt asub Robi maaüksus detailplaneeringu kohustusega väike-elamumaa juhtfunktsiooniga alal. Üldplaneeringu seletuskiri seab tingimuse, et elamumaa arendamisel tuleb järgida traditsioonilisi piirkonnale iseloomulikke ehitusmahtusid, arhitektuurseid lahendusi, ehitusmaterjale ja hoonete paigutust krundil. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt võib elamumaal lubada puhkemajanduse arendamise eesmärgil 25 % ulatuses ärimaa kõrvalfunktsiooni, tagades, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei avalda olulist negatiivset mõju naaberladele ja –omanikele. Võru Vallavalitsus on seisukohal, et Robi maaüksusele elamu puhkemaja püstitamine on kooskõlas kehtiva Sõmerpalu valla üldplaneeringuga.

Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõikest 5 ning ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 ning tuginedes eeltoodule on Võru Vallavalitsus seisukohal, et käesoleval juhul on ehitustegevuse kavandamine Robi maaüksusel võimalik projekteerimistingimuste alusel. Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek toimus 24.02. – 09.03.2023 Võru valla veebilehel. Ettepanekuid ja vastuväiteid oli puudutatud isikutel õigus Võru vallavalitsusele esitada kuni 09.03.2023.

Haldusmenetluse seaduse § 47 lg 2 p 1 alusel teavitas Võru vallavalitsus avatud menetluse algatamisest projekteerimistingimuste taotluse esitajat. Haldusmenetluse seaduse § 47 lg 2 p 2 kohaselt esitas Võru Vallavalitsus projekteerimistingimuste eelnõu arvamuse andmiseks katastriüksuste omanikele, kelle õigusi ja huve võib kavandatav ehitis puudutada: Reoveepuhasti

(tunnus 91801:001:0357), Reoveepuhasti (tunnus 76701:001:0326), Sinilille (tunnus 91701:001:1760), Plangi (tunnus 76701:001:0356), Tammetõru (76702:002:1862), Tammekännu (tunnus 76702:002:1892), Järve (tunnus 76702:002:0710), Tammeriba (tunnus 91701:001:1061), Vagula järv (tunnus 91801:001:0159).

Eelnõu täiendatakse avaliku väljapaneku jooksul ei esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele tuginedes...

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest puudub käesoleval juhul oluline keskkonnamõju.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, halduskohtumenetluse seadustiku § 46, planeerimisseaduse § 125 lg 5, ehitusseadustiku § 26 lg 1, § 26 lg 2 p 2, § 28, § 33 ning Võru Vallavolikogu 13.06.2018 määruse nr 39 „Võru Vallavalitsusele ülesannete delegeerimine“ § 1 lg 1 p 3, annab Võru Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Anda projekteerimistingimused Võru vallas Järvere külas Robi katastriüksusel (katastritunnus 91701:001:1762) elamu ehitusprojekti koostamiseks vastavalt käesoleva korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis (5) aastat.
3. Käesolevat korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitada õigustatud isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Võru Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Korralduse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus 30 päeva jooksul haldusakti teatavaks tegemisest arvates Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kalmer Puusepp
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kaja Kiilo
vallasekretär

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED ehitusprojekti koostamiseks
Järvere külas Robi katastriüksusel hoone püstitamiseks**

1. Üldandmed

- 1.1 Kinnistu asukoht: Võru maakond, Võru vald, Järvere küla, Robi
- 1.2 Katastriüksuse tunnus: 91701:001:1762
- 1.3 Katastriüksuse pindala: 9019 m²
- 1.4 Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- 1.5 Kavandatav ehitustegevus: puhkemaja ehitamine

2. Üldnõuded

- 2.1 Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale.
- 2.2 Ehitusprojekt koostada kooskõlas ehitusseadustiku, majandus- ja taristuministri 21.07.2015. a kinnitatud määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile¹" ning teiste Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktide, kehtivate normide (EPN) ja standarditega (EVS).
- 2.3 Ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt.
- 2.4 Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu peab jääma mõõdistatud alusele.
- 2.5 Käesolevad projekteerimistingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.

3. Tingimused

- 3.1 Üldist: Kavandatakse puhkemaja püstitamist, kasutamise otstarbe koodiga 12129 muu lühiajalise majutuse hoone. Hoone peab mahuliselt ja välisilmelt sobituma väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.
- 3.2 Hoonestusala: Ehitisregistris esitatud projekteerimistingimuste taotluses nr 2311002/00959 märgitud asukohas. Hoone asukoha kavandamisel peab järgima looduskaitseaduse § 38 tulenevaid piiranguid.
- 3.3 Täisehitus ja suurim ehitusalune pindala: Peab sobituma väljakujunenud keskkonda. Täpsustada ehitusprojektiga.
- 3.4 Kõrguslik sidumine: Lahendada ehitusprojektiga.
- 3.5 Lubatud suurim kõrgus: Peab sobituma väljakujunenud keskkonda. Määrata ehitusprojektiga.
- 3.6 Korruste arv: Lubatud on kuni kaks maapealset korrust.
- 3.7 Katusetüüp: Peab sobituma väljakujunenud keskkonda. Lahendada ehitusprojektiga.
- 3.8 Katusekalle: Peab sobituma väljakujunenud keskkonda. Lahendada ehitusprojektiga.
- 3.9 Sademeveed: Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.
- 3.10 Tehnovõrgud: Veevarustuse, reoveekanalisatsiooni, elektrivarustuse, kütte ja ventilatsiooni lahendus anda ehitusprojektiga.
- 3.11 Haljastus ja heakord: Lahendada kooskõlas ehitisega.
- 3.12 Piirded: Piire peab sobituma väljakujunenud keskkonda. Lahendada ehitusprojektiga.
- 3.13 Parkimine: Parkimine on lubatud ainult kinnistuseselt.
- 3.13.1 Juurdepääs: Juurdepääs on kavandatud kohalikult teelt nr 7670170 Järve.
- 3.14 Tuleohutus: Tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud normatiivsest väiksema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele. Projekteerimisel arvestada majandus- ja taristuministri 17.07.2015 a määrusega nr 97 ja siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 ning siseministri 18.02.2021 a määrusega nr 10.
- 3.15 Keskkonnaosa: Projekti keskkonnaosa peab olema kooskõlas jäätmeseaduse §-dega 11 ja 28. Projekti seletuskirjas näidata ära ehitusjäätmete käitlemine, prügikonteineri asukoht.

3.16 Elektrilevi OÜ kooskõlastustingimus:

Kaitsevööndis tegutsemiseks kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt töö- või põhiprojekti joonised. Vastavalt Ehitusseadustiku §70 lõige 2 punkt 1 on elektripaigaldise kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist. Projekt on võimalik esitada läbi Elektrilevi OÜ kodulehe: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>

Ehitusloa taotlemiseks esitatav ehitusprojekt esitada ehtisregistri kaudu.

Projekteerimistingimused on kinnitatud xx.xx.2023. a ja kehtivad viis (5) aastat.

Koostas: planeeringuspetsialist Triinu Jürisaar