



KORRALDUS

Võru

20.10.2020 nr 733

Projekteerimistingimuste andmine

Rok-Projekt OÜ esitas 07.09.2020 ehitusseadustiku § 29 kohase projekteerimistingimuste taotluse Kose alevikus Männisalu tee 2 // 4 // 5 kinnistul (katastritunnus 91804:003:1815) kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala tingimuste täpsustamiseks ning tasus riigilõivu.

Kose alevikus Männisalu tee 2 // 4 // 5 kinnistul kehtib Võru Vallavalitsuse 20.02.2013 korraldusega nr 30 kehtestatud Männi maaüksuse detailplaneering.

Detailplaneeringuga nähakse ette hoonestusala uushoonete projekteerimiseks ja püstitamiseks. Detailplaneeringu joonisel 4 põhikaart on tehnovõrgud hoonestusala planeeritud põhjast lõunasse looklevana, soovituslikud hoone asukohad on näidatud kumeratena.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg-st 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Kinnistule soovitakse ehitada ristülilikukujulisi kuni kahe korteriga elamuid, mis eeldab detailplaneeringuga määratud hoonestusala täpsustamist.

Taotletavate projekteerimistingimustega soovitakse kehtivas detailplaneeringus määratud hoonestusala täpsustada, suurendades ja nihutades detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest (vt lisa hoonestusala skeem). Taotletavate projekteerimistingimustega ei muudeta detailplaneeringut olemuslikult.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldada avatud menetlusena. Võru vallavalitsus algatas 22.09.2020 korraldusega nr 641 avatud menetluse Männi maaüksuse detailplaneeringu hoonestusala tingimuste täpsustamiseks projekteerimistingimustega. Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimus 26.09.2020 kuni 11.10.2020. Avaliku väljapaneku ajal oli isikutel, kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine puudutada, õigus esitada kuni 12.10.2020 eelnõu kohta ettepanekuid ja vastuväiteid aadressil vald@voruvald.ee. Teade projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku kohta avaldati Võru valla veebilehel ja ajalehes Võrumaa Teataja. Avaliku väljapaneku jooksul ning tähtajaks Võru vallavalitsusele ettepanekuid või vastuväiteid ei esitatud ning menetlusosalised ei nõudnud asja arutamist avalikul istungil.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste andmise menetlusse Männisalu tee 2 // 4 // 5 kinnistuga piirneva Kivioja ja Pirni tn 6 kinnisasjade omanikud, kes andsid kirjalikult hoonestusala tingimuste täpsustamise plaanile oma nõusolekud.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 1 kohaselt esitati projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks Keskkonnaametile, Maanteeametile, AS-le Võru Vesi, AS-le Telia Eesti ja OÜ-le Elektrilevi.

Maanteeamet kooskõlastas 15.09.2020 kirjaga nr 15-2/20/41225-2 projekteerimistingimuste eelnõu tingimustel, et :

1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Nõustume hoone kavandamisega teekaitsevööndist väljapoole, vastavalt asendiplaanile.
4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Juurdepääs kavandada riigitee km 0,43 olemasoleva ristumiskoha kaudu Männisalu teelt.
6. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) ristumiskoha nähtavuskolmnurk ja riigitee külgnähtavus ning vaba ruumi nõue vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteeerimisnormid“ punkt 5.2.7, tabelid 2.14 ja 2.17 lähtetasemel rahuldav.
7. Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
8. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada meetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
9. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
10. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademeevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures ei tohi sademeevett juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademeevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskuserežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.
11. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele.
12. Maanteeamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Keskkonnaamet loobus 14.09.2020 kirjaga nr 7-9/20/15021-2 projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamisest, kuna projekteerimistingimustega hõlmatud ala ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

Lähtudes eeltoodust ning ehitusseadustiku § 27 lg 1, § 27 lg 4 p 2, § 28, § 33, halduskohtumenetluse seadustiku § 46, haldusmenetluseseaduse § 50 lg 2, riigilõivu seaduse § 331⁵, Võru Vallavolikogu 13.06.2018 määruse nr 39 „Võru Vallavalitsusele ülesannete delegeerimine“ § 1 lg 1 p 3, ehtisregistris läbiviidud menetluse nr 227950 alusel, annab Võru Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Anda välja täpsustavad projekteerimistingimused Võru Vallavalitsuse 20.02.2013 korraldusega nr 30 kehtestatud Männi maaüksuse detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamiseks ja nihutamiseks kuni 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest vastavalt korralduse lisale.
2. Muus osas jääb Võru Vallavalitsuse 20.02.2013 korraldusega nr 30 kehtestatud Männi maaüksuse detailplaneering kehtima muutmata kujul.
3. Ehitusprojekti koostamisel täita Maanteeameti kooskõlastustingimusi.
4. Käesolevat korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet 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.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kalmer Puusepp
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaja Kiilo
jurist vallasekretäri ülesannetes