



Üksikelamu püstitamiseks

ANDMED

Projekteerimistingimuste taotlus 11.02.2020.a nr 2011002/01808

üksikelamu projekteerimiseks Hakjala küla Nahkru kinnistul olevatele müüridele

Nahkru kinnistu on 14 604 m² suurune 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu katastritunnusega 27001:001:0266. Kinnistu on hoonestatud, 3444 m² suurusel õuemaal asub kasutusest maas elamu ehisregistri koodiga 106002306, kaks lauta, kuur ja pesuköök. Juurdepääs kinnistule on Viita-Jaagu kohalikult teelt nr 2700009.

SISU JA PÕHJENDUSED

Kaarma valla üldplaneeringu (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 07.07.2010.a määrusega nr 9) kohaselt asub Nahkru maaüksus kompaktse asustusega alal (küla selgelt piiritletaval kompaktse hoonestusega territooriumi osal), reserveeritud elamuala juhtfunktsiooniga maal E2, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus uute hoonete, välja arvatud üksikelamu kõrvalhooned, ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks. Üldplaneeringus on toodud ehitustingimused tihe- ja kompaktse asustusega aladele tähistusega E2, kus on toodud ehituskruundi minimaalne suurus on 0,5 ha ja lubatud on kuni 2-korruselised üksikelamud.

Nahkru kinnistu ei paikne üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal, inventeeritud vääriselupaiga alal, ega rohevõrgustikus ning kinnistule on tagatud alaline juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kuid alal ei ole kehtestatud detailplaneeringut.

Nahkru kinnistu läänepoolsed Teho ja Tiigi naaberkinnistud ning põhjapoolne Tuisu kinnistu on elukondlike hoonetega hoonestatud maatulundusmaa kinnistud.

Nahkru kinnistu on hoonestatud. Kinnistul asunud elamu on praeguseks lammutatud ja ehisregistris maha kantud, kuid õuealal on alles abihooned ning laudast allesjäänud müüridele on hakatud hoonet taastama, et sellest uus elamu ehitada.

Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 29 lg 4 kui ehitise ehitamise ajal oli ehitusprojekti koostamiseks nõutav detailplaneeringu olemasolu, siis võib kohaliku omavalitsuse üksus asendada detailplaneeringu ehitusseadustiku §-s 26 sätestatud projekteerimistingimuste andmisega. Projekteerimistingimuste andmisel rakendatakse avatud menetlust.

Kaarma valla üldplaneering kehtestati 07.07.2010. a (Kaarma Vallavolikogu määrusega nr 9), seega ehitamise ajal oli ehitusprojekti koostamiseks nõutav detailplaneeringu olemasolu, kuid lähtudes ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 29 lõikest 4 võib detailplaneeringu asendada projekteerimistingimuste andmisega kui projekteerimistingimuste andmisel rakendatakse avatud menetlust.

Elamu ehitus sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Kuna üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ja ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega, siis antakse projekteerimistingimused tuginedes Kaarma valla üldplaneeringu elamuala E2 üldplaneeringuga määratud pereelamute ala üldistele kasutus- ja ehitustingimustele.

Projekteerimistingimuste kooskõlastamise ega arvamuse küsimise vajadust teiste asutuste ja isikutega ei ole, kuna puudub seotus projekteerimistingimuste objektiga.

Projekteerimistingimuste väljastamine ei too kaasa piiranguid naaberkinnistute kasutamisele, kavandatava tegevuse mõju hõlmab üksnes Nahkru maaüksust.

Ehitusseadustiku (EhS) § 31 lõike 1 kohaselt ei ole kavandataval tegevusel olulist keskkonna mõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhindangut ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2¹ reguleerimis-ala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Projekteerimistingimuste andmine korraldatakse avatud menetlusena ehitusseadustiku § 31 järgi. Projekteerimistingimuste eelnõu on avalikustamisel 10.06.2020-20.06.2020. a Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10 tuba 306. Teade avalikustamise kohta on ajalehes Saaremaa Teataja 3. juunil 2020. a.

Väljapaneku ajal saavad huvitatud isikud ja isikud, kelle õigusi võis avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu lahenduse kohta vallavalitsuses kohapeal, posti teel või saata e-postile vald@saaremaavald.ee, hiljemalt 20.06.2020. Väljapaneku jooksul ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid pöördumisi ei esitata.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 29 lg 4 ja ehitusseadustiku § 26 lõiked 1 ja 2, 31 lõike 1 ja haldusmenetlusseaduse 3. peatüki ning Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1 antakse projekteerimistingimused elamu projekteerimiseks Hakjala küla Nahkru kinnistule:

1. ASENDIPLAANILISED NÕUDED

- 1.1. Elamu projekteerida taastatud hoone asukohas õuealal.
- 1.2. Projektiga lahendada teed ja platsid kinnistul, näidata asukohad asendiplaanil. Parkimine kavandada vastavalt Eesti Standardi nõuetele.
- 1.3. Projektiga lahendada teede ja platside ning planeeritud maapinna vertikaalplaneerimine ja sademetevee ärajuhtimine.
- 1.4. Piirded kirjeldada projektis, asukoht näidata asendiplaanil. Säilitada kiviaiad. Uued aiad ette näha postidel puitaiad või kiviaiad tee ääres ja mujal võib olla ka võrkaed.

2. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED

- 2.1. Elamu võib projekteerida maksimaalselt 200 m² suuruse ehitusaluse pindalaga.
- 2.2. Elamu hoone võib olla ühe- või katusekorrusega kahekorruseline, Hoonete maksimaalne kõrgus 8.5 m maapinnast, abihoone reeglina madalam kui põhihoone (elamu).
- 2.3. Hoone projekteerida viilkatusega, katusekalle 35-50°. Projekteerimisel arvestada piirkonnas oleva hoonestuse arhitektuurse stiili ja ehituslaadiga ning ümbruskonnas üldiselt väljakujunenud traditsioonilise arhitektuuriga. Välisviimistluses eelistada naturaalseid materjale ja värvitoone.
- 2.4. Ehitusseadustiku § 65 kohaselt projekteerimisel tagada üle 50 m² suuruse ehitusaluse pindalaga elamu energiatõhusus ning § 66 kohaselt vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- 2.5. Projekti tuleohutuse osa vastavalt Tuleohutuseseadusele ja Siseministri 30.03.2017.a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nõuetele.

3. TEHNOVARUSTUSE NÕUDED

- 3.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine lahendada lokaalselt.

- 3.2. Maaüksusel on olemasolev majapidamine, millel ehitisregistri andmetel on olemas kaev, kuid puudub kanalisatsioon. Vajadusel puurkaevu rajamine toimub eraldi menetluse raames vt vallavalitsuse kodulehelt www.saaremaavald.ee/Keskkond/Veemajandus/Puurkaevud. Reoveekäitlus on soovitatav lahendada hoone ehitusprojekti osana.
- 3.3. Põhjavesi on piirkonnas kaitsmata ehk kõrge reostusohhtlikkusega. Reovee kogumismahuti paigaldamist kavandades arvestada järgneva: 1) Tagatud peab olema mahuti piisav kaugus kaevudest, mahuti kuja (raadiusega 5 m väliskontuurist) kattumisel kaevu hooldus- või sanitaarkaitsealaga lähtuda rangemast nõudest. Näiteks 5 m kujaga kogumismahuti kavandamisel 10 m raadiusega hooldusalaga kaevu lähedusse peab tagama minimaalselt 10 m vahekaugus nende kahe objektivahel. 2) Mahutile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs puhastamisest osutava veoki poolt. 3) Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahuti, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. 4) Reovee kogumismahuti tühjenduskulude optimeerimiseks on soovitatav võtta paigaldatava reovee kogumismahuti suuruse kavandamisel arvesse reovee ööpäevast vooluhulka ja puhastamisest osutava veoki mahtu. 5) Paigaldatud reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida puhastamisest osutavalt ettevõttelt, nõuetekohase puhastamise tõenduseks on ettevõtte kohustatud igakordsel teenuse osutamisel üle andma teenuse tellijale ka arve/kviitungi. 6) Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida. Mahuti nõuetele vastavust tõendavad sertifikaadid ja info ankurdamise ning asukoha kohta esitada vallavalitsusele läbi riikliku ehitisregistri portaali koos hoone kasutusloa taotlusega.
- 3.4. Omapuhasti kavandamisel lähtuda sellest, et: 1. Kui suublaks on pinnas, võib kaitsmata põhjaveega alal pinnasesse immutada bioloogiliselt puhastatud heitveet (kuni 10 m³/ööpäevas). Üldjuhul ei ületa ühe majapidamise heitvee kogus ööpäevas 5 m³. 2. Valida puhastile selline asukoht, mida ei ohusta üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. Puhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs puhastamisest osutava veoautoga. 3. Tagada, et imbsüsteemi kuja (50m) ei kattuks ühegi ümbruskonnas paikneva puurkaevu hooldusalaga (10m) või sanitaarkaitsealaga (10-200m), arvesse tuleb võtta kõik naabruskonnas asuvad kaevud. 4. Kui reoveekäitlussüsteemi või selle osa KUJA ulatub naabermaaüksusele, on vajalik naabermaaüksuse omaniku poolne kirjalik kooskõlastus reoveekäitlussüsteemi ehitusprojektile (imbsüsteemi 50m kuja näiteks seab kitsenduse naabermaaüksusele puurkaevu rajamise suhtes). 5. Puhasti kavandada elamust vähemalt 10 m kaugusele ning septik või muu pealt kinnine mahuti elamust vähemalt 5 m kaugusele. 6. Tagada, et puhasti jääb elamust valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid). 7. Tagada, et puhasti jääb kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. 8. Määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme ning aluspõhja kivimite vahele jääb aastaringsest üle 1,2 m. 9. Imbsüsteemi kavandamisel eelistada (eriti kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades) heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteem (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbkaev). 10. Arvesse tuleb võtta ka muud maaüksust puudutavad piirangud ning kitsendused (nt. maantee- ja liinikaitsevööndid, kaitsealused loodusobjektid, muinsuskaitsealused objektid jms.)
- 3.5. Lisaks Ehitusseadustikus ja 17.07.2015.a. määruses nr. 97 „Nõuded ehitusprojektile“ toodule peab omapuhasti ehitusprojekt muuhulgas sisaldama allpooltoodud infot: 1) kinnistu hüdroteoloogiliste tingimuste kirjeldust (põhjavee kaitstus, põhjavee liikumissuund, maapinna kõrgused); 2) informatsiooni põhjavee aastaringse kõrgustaseme, aluspõhja kivimite paiknemissügavuse ning pinnavee esinemise osas kinnistul; 3) informatsiooni tekkiva reovee koguse, hooajalisuse ja reostusnäitajate osas; 4) omapuhasti kirjeldust ja kavandatava omapuhasti tehnoloogia sobivust kohalike oludega, täpsustust, kas tegemist on

olme- või tööstusreoveega; 5) omapuhasti nõuetele vastavat asukohta (sh asukoht puur- ja salvkaevude suhtes); 6) asendiplaani, mis kajastab ehitiste, reoveekäitlusrajatiste ning veevarustuse objektide asukohta kinnistul ning selle lähiümbruses, esitatuna koos vastavate kujade, sanitaarkaitse- ja hooldusaladega; 7) biopuhasti, imb- või filtersüsteemi läbilõiget või tehnoloogilist skeemi ning kogu süsteemi ristlõiget/pikiprofiili; 8) omapuhasti ja/või selle osade eluiga; 9) asjakohasel juhul vee erikasutusloa vajalikkuse kaalutlust; 10) tööstusreovee puhul eelpuhasti paigaldamise vajaduse kaalutlust; 11) selgitust vajalike meetmete kohta, tagamaks seadusandlusest tulenevate nõuete täitmist; 12) asjakohaseid nõusolekuid ning kooskõlastusi. Omapuhasti rajamine tuleb dokumenteerida. Hoone kasutusloa taotlusega esitada ka info rajatud omapuhasti kohta (seadmete ja mahutite nõuetele vastavust tõendavad sertifikaadid, kogu süsteemi hõlmav kasutus- ja hooldusjuhend, kaetud tööde aktid, teostusmõõdistus).

4. KESKKONNAKAITSELISED NÕUDED

- 4.1. Jäätmekäitus s.h ehitusjäätmed kirjeldada projektis vastavalt jäätmehoolduseeskirjale. Projektile lisada jäätmekava valla kodulehel <https://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed> toodud nõuetele vastavalt.
- 4.2. Projektis kirjeldada haljastuse ja heakorra põhimõtted. Täiendava haljastuse kavandamisel on lubatud ainult kohalikud liigid (mänd, kuusk, sirel, pihlakas jne).

5. VORMISTAMISE NÕUDED

- 5.1. Ehitusprojekt koostada eelprojekti staadiumis. Ehitusprojekti sisu ja vormistus peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2015.a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
- 5.2. Projekti asendiplaan koostada geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000.
- 5.3. Vastavalt ehitusseadustiku § 40 lõikele 1 esitada ehitusloa taotlus või alla 60 m² suuruse ehitusaluse pinnaga ja alla 5 m kõrge hoone puhul ehitisteatis koos digitaalse ehitusprojekti jm seonduvate dokumentidega Saaremaa Vallavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu <https://www.ehr.ee>. Digitaalne ehitusprojekt peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuvaldkonna juhendmaterjalidele „Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“ <https://www.mkm.ee/et/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naadised>. Ehitusprojekti asendiplaan esitada Saaremaa Vallavalitsusele ka dgn- või dwg-formaadis.

KEHTIVUS JA VAIDLUSTAMINE

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Projekteerimistingimusi võib vaidlustada 30 päeva jooksul alates teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajja haldusmenetluse seaduse sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Inge-Ly Ansip
arhitekt

Koostas Inge-Ly Ansip, tel 4525041
e-post: inge-ly.ansip@saaremaavald.ee