

Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa

Pindala: 901 m<sup>2</sup>

Krunt on hoonestamata

PT taotlus: detailplaneeringu kohaste arhitektuursete tingimuste täpsustamine, uue elamu rajamine

Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt kitsendused puuduvad.

Maaüksusel on kehtiv detailplaneering. Lahe tee 2 krunt paikneb 07.08.2007 kehtestatud detailplaneeringu alal. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 a, mistõttu kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus toodud põhimõtetega võib EhS § 27 alusel anda projekteerimistingimusi detailplaneeringu § 27 lõike 4 kohaste tingimuste täpsustamiseks (täpsustada on lubatud kasutamise otstarvet; hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest; kõrguse ja sügavuse muutmist, 10 protsendi ulatuses; arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi; ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise asukohta; ehitusuuringu tegemise vajadust; haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid; planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus).

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt asub Lahe tee 2 pereelamute alal. Olemasoleval pereelamute alal on eesmärgiks väljakujunenud alade säilitamine traditsioonilisel kujul suunitlusega elukeskkonda parandada. Elamu sobitub eeldatavalt mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, kui arvestatakse piirkonna hoonestuslaadi. Üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimuste andmine on vaja korraldada avatud menetlusena. Ei ole projekteerimistingimuste kooskõlastamise ega arvamuse küsimise vajadust teiste asutuste ja isikutega, kuna puudub seotus projekteerimistingimuste taotluse esemega. Käesolevad projekteerimistingimused väljastatakse **ehitusseadustiku § 27 alusel** kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus toodud põhimõtetega ning ehitusseadustiku § 28, § 31 lõike 1 ja 5; § 33 lõike 1 ning Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punktiga 1.

Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded:

Asukoht/asendiplaaniline paigutus:

elamu, paigutada krundile detailplaneeringu kohasele ehitusalale selliselt, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks; Minimaalne ehitise kaugus naaberkrundi piirist kavandada vähemalt pool hoone piiripoolse osa kõrgusest, kuid mitte vähem kui 4m, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti. Kaugus naabruses paiknevatest hoonetest 8m. Vajadusel rakendada tuleohutuslaseid meetmeid ehitamisel.

Hoone välja ulatuvad osad (trepid, keldriakende valguskaevud, rõdud, karniisid) võivad ehitusalast ulatuda välja;

Elamu asetada põhimahus paralleelselt või risti Lahe tänavaga. Ehitusjoon 3,75 m Lahe tee äärselt kinnistu piirist.

Asukoha valikul vältida olemasolevate trasside kaitsevööndisse ehitamist. Asendiplaanile kanda detailplaneeringu kohane ehitusala ja olemasolevad trassid koos kitsendustega.

Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:

Ehitusprojektis esitada hoone vaated selliselt, et oleks võimalik hinnata arhitektuurse lahenduse sobivust ümbritsevasse keskkonda.

Ala hoonestus võib olla modernne kuid peaks mõneti jätkama samasse kvartalisse kuuluvate elamute hoonestust. Piirkonnale iseloomulik hoonestuslaad on pigem traditsiooniline, viilkatustega elamuala, mille viimistluses on valdav puidu ja krohvi kombineerimine.

Detailplaneeringuga on lubatud püstitada 2 korruseline elamu. Projekteerimistingimustega taotletakse ühekordse elamu püstitamist ühepoolse 25 kraadise kaldega katusega. Kuna piirkonnas on sarnase arhitektuurikeelega hooneid siis eeldatavalt sobitub kavandatav ehitisega ei avalda visuaalselt negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale ja on lubatud detailplaneeringu kohase 30-45 kraadise viilkatuse muutmine 0-35 kraadise ühepoolse kaldega katusteks. Eskiis ja fassaadi värvilahendus kooskõlastada valla arhitektiga. (projekteerimistingimustele lisatud eskiislahendus vajab mahulist muutmist, kuna ületab lubatud ehitusalust pinda). Projekteerida heatasemeline ning arhitektuurselt terviklik keskkond koos tervikliku väliruumiga. Kavandatav elamu peab olema lihtsa ja selge vormikäsitlusega, moodustades lihtsaid ja selgeid fassaadipindu. Kasutada kaasaegseid viimistlusmaterjale, imiteerivad materjalid ei ole lubatud. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada ümarpalki.

Lubatud suurim ehitistealune pind:

Lubatud on püstitada elamu ja abihoone. Lahe tee 2 krundil on detailplaneeringu kohaselt lubatud täisehituseprotsent maksimaalselt 25%, ehitusalust pinda 225 m<sup>2</sup> ei ole ehitusseadustiku kohaselt lubatud suurendada, lubatud korruselisus 1– 2 korrust, harjakõrgusega kuni 8.5 m.

Haljastuse, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted:

Juurdeehituse järgselt peab krunt olema heakorrastatud ja haljastatud. Haljastus kavandada detailplaneeringu kohane. Näidata asendiplaanil ala tsoneering haljastuse paiknemisega, kirjeldada olemasolev olukord, säilitatav ning kavandatav kõrghaljastus. Maaga ühendatud haljastuse osakaaluks kavandada vähemalt 10% krundi pindalast.

Parkimine lahendada kinnistul. Tehnovõrkudega ühendused projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Parkimise miinimumnormi määramisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, rakendades äärelinna normatiivi.

Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile.

Projektis kirjeldada kinnistu piirded, mis peavad nii oma kõrguselt, materjalilt kui tüübilt arvestama naabrite olemasolevate aedade kujundusega ning sobima üldisesse tänavapilti. Ristmikule piirdeaia kavandamisel jälgida nähtavuskolmnurga avatust ja ohutust ning pidada

kinni lubatud piirdeaia kõrgusest ristmikel (mitte üle 1m). Kruntide vahelised piirdeid ehitatakse naabrite omavahelisel kokkuleppel.

Tehnovarustuse nõuded:

Projektiga lahendada vertikaalplaneerimine ja sadevee ärajuhtimine. Tänavamaale ja naaberkinnistutele sadevee juhtimine ei ole lubatud. Tehnovõrkudega ühendused projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele

Keskkonnakaitselised nõuded:

Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile. Seletuskirja osana esitada nõuded keskkonnanohiule ja kirjeldada prügi hoidmise ja äraveo korraldamine. Seletuskirja juurde lisada andmed ehitamise käigus tekkivate jäätmete koguste ja liikide kohta ning juhised ehitajale ehitusjäätmetega ümberkäimiseks (näidis: <http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>). Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid säilitada vähemalt kuni kasutusloa saamiseni.

Projekti koosseis ja vormistamine

Projekt koostada päevakajalisele geodeetilisele alusplaanile.

Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruses nr 57 „Nõuded ehitusprojektile“ esitatud nõuetele. Projekt vormistada elektrooniliselt vastavalt juhendmaterjalile - ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel. Tuleohutuse tagamisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

Ehitusprojekt peab olema allkirjastatud ehitusseadustiku § 24 kohaselt projekteerimises pädeva spetsialisti poolt. Ehitusprojekti asendiplaan esitada lisaks ka \*.dwg. formaadis. Projekteerimisel võtta aluseks võrguvaldajate tehnilised tingimused ning kehtivad muud normid ja nõuded. Projekteerimisel tagada ehituseadustiku § 65 kohane energiatõhususe miinimumnõuetele vastavus ning ehituseadustiku § 66 kohaselt vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega.

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Haldusakti on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul Tallinna halduskohtus (Pärnu Kohtumaja) arvates teatavakstegemisest.