

Andmed

71401:001:2339 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Paju tn 21

Krundi suurus 2349 m²

Maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100 %

EHR-i andmetel on krundil garaaž 212m² ehitisealuse pinnaga ning lisaks tenniseväljak rajatisealuse pinnaga 706 m².

Alal kehtib Aia tänava endise sõjaväeosa detailplaneerimisprojekt kehtestatud 28.03.1996

Taotluse alusel soovitakse püstitada olmehoonet.

Sisu ja põhjendus

Alal kehtiva detailplaneeringuga on määratud üldised põhimõtted endise sõjaväeosa hoonete rekonstrueerimiseks ja perspektiivsed ehitusvõimalused. Detailplaneering sätestab igakordselt täpsete tingimuste saamiseks väljastama projekteerimistingimused.

Kuressaare linnas kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering. Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega. Üldplaneering näeb ette uute hoonete sobitamist mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud vastava ala üldisi kasutus- ja ehitustingimusi.

Paju tn 21 jääb üldplaneeringu kohasele kaubandus- teenindusalale, kuhu on lubatud tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Ala kasutus on ühisplaneeringus kavandatud ärimaana, mis haakub taotluses kavandatud tegevusega.

Paju tn 21 piinevad krundid on hoonestatud. Piirkonda on koondunud erinevad äriettevõtted. Kavandatud majutuskompleksi olmehoone järgib ühisplaneeringu juhtfunktsiooni ja eeldatavalt ei kaasne täiendavat olulist mõju – müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, mistõttu ei ole vastuolus kehtiva ühisplaneeringuga.

Lähtudes ühisplaneeringus toodud nõuetest hoone sobivuse ja avaliku ruumi parendamise osas, projekteerida ettevõtluse vajadusi ja ümbritsevat keskkonda arvestav linnaehituslik lahendus.

Naabrusõigustest tulenevatest põhimõtetest lähtuvalt on lubatud ehitada selliselt, et oleks tagatud vaba juurdepääs ehitise ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks; üldjuhul ehitise minimaalne kaugus naaberkrundi piirist peab olema vähemalt pool hoone piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja vajadusel rakendatakse tuleohutusala seid meetmeid, lähtudes muuhulgas väljakujunenud hoonestustavadest vaadeldavas piirkonnas. Piirile lähemale ehitamine saab toimuda vaid piirinaabri nõusolekul ja tingimusel, et tuleohutus tagatakse ehituslikult.

Kavandatav tegevus ei oma olulist keskkonna-mõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhindangut ei koostata, kuna tegevus

jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2¹ reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruises nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Lähtudes eeltoodust, Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määrusest nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punktist 1 ja ehitusseadustiku § 27 lõikest 4 ning „Kuressaare linna ja Kaarma kontaktvööndi ühisplaneeringust“, väljastada Paju tn 21 projekteerimistingimused olmehoone püstitamiseks.

Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded

Asukoht/asendiplaaniline paigutus:

Asendiplaaniline paigutus risti, Paju tänavaga. Hoone paigutada detailplaneeringu kohasele hoonestusalale, selliselt et oleks tagatud tuleohutus. Ehitise kavandamisel kinnistupiirile ligemale kui 4m on vajalik piirinaabri nõusolek. Asendiplaanile kanda kaugused piirist ja olemasolevatest hoonetest.

Väikeehitisi ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² võib püstitada väljapoole hoonestusala, kuid kavandades neid kinnistu piirile lähemale kui 4 m, on vajalik ehitada tulemüür ja saada naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:

Projekteeritav hoone peab moodustama arhitektuurselt, ühtse terviku, looma uut linnaruumilist ja arhitektuurset kvaliteeti, olema arhitektuurselt kõrgetasemeline, nüüdisaegsetele linnaruumilistele nõuetele vastav, sobima ümbritseva kvartali hoonestuslaadiga ning olemasolevate naaberhoonetega nii hoone suuruse, kuju kui fassaadide välisviimistluse osas. Ehitusprojektis esitada hoone vaated selliselt, et oleks võimalik hinnata arhitektuurse lahenduse sobivust olemasoleva hoonega, naaberhoonetega ja ümbritseva keskkonnaga/sobituma väljakujunenud ümbritseva miljööga.

Ehitiste välisilme peab panustama linnaruumi kaunimaks muutmisele.

Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,6m. Piirded lahendada projekti koosseisus.

Lubatud suurim ehitistealune pind

Vastavalt väljakujunenud olukorrale, maksimaalselt 400m².

Harja/hoone kõrgus ja vajaduse korral sügavus: lubatud 2 korruseline hoone, harjakõrgusega kuni 8m.

Kitsendused: olemasoleva puurkaevu hooldusala 10 m

Katusekalle ja tüüp: 20-40°, viil- või, ühekaldeline katus

Katuse materjal: Katuse kattematerjalidena on lubatud kasutada katusekivi, bituumensindlit, Classic-tüüpi profiilplekki, kivi imitatsiooniga- ja trapetsplekk ei ole lubatud

Aknad: Lubatud vertikaalne, horisontaalne jaotus. Akende tihedaruudulised jaotised pole lubatud.

Materjal: laudis, kivi, krohv, paekivi, plekk; keelatud on immiteerivad materjalid.

Haljastuse, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted:

Kajastada asendiplaanil tegevusega seotud liikluskorraldus ja parkimine. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.

Tehnovarustuse nõuded

Tehnovarustuse projekteerimiseks taotleda vajadusel tehnilised tingimused võrguvaldajatelt. Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Sademevee naaberkrundile juhtimine ei ole lubatud.

Projekteerimisel arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”, mis kehtestab müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid.

Keskkonnakaitselised nõuded

Seletuskirja osana esitada nõuded keskkonnahoiule 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".

Ehitusloakohustusliku (üle 60m² ja üle 5 kõrguse) ehitise projekteerimisel peab ehitusprojekt 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.

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

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