



DETAILPLANEERINGUT TÄPSUSTAVATE PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE

EELNÕU nr 2111802/00266

18.02.2021

Hoonestusala tingimuste täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste taotlus 08.01.2021 detailplaneeringu olemasolul nr 2111002/00211 Teeääre maaüksuse detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamiseks Ojakünka maaüksuse ulatuses kuni 10% võrra selle esialgsest detailplaneeringujärgsest lahendusest.

ANDMED

Ojakünka maaüksus on 19449 m² suurune 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu katastritunnusega 30101:004:0586. Kinnistu on ehtisregistri andmetel hoonestamata.

SISU JA PÕHJENDUSED

Kihelkonna valla üldplaneeringu järgi asub Ojakünka maaüksus hajaasustuses väikeelamumaa maakasutusega alal, kus kehtib Kihelkonna Vallavolikogu 08.09.2008. a otsusega nr 25 kehtestatud Teeääre maaüksuse detailplaneering. Detailplaneeringuga on kavandatud viis elamukrunti, igale maaüksusele on antud ehitusõigus kahe hoone püstitamiseks ning nende ehitamiseks on detailplaneeringus kruntidel piiritletud hoonestusalad.

Taotluse esitaja soovib suurendada Ojakünka krundi detailplaneeringu järgset hoonestusala läänesuunas, et elamu püstitada oma soovikohasesse asukohta.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Lähtuvalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktist 2, on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada esitatud taotluse järgi krundi detailplaneeringus määratud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Seega on võimalik ehitusala suurendada kuni 10% võrra ulatuses selle esialgsest detailplaneeringujärgsest lahendusest. Detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamine 10% võrra võimaldab püstitada elamu omaniku soovitud asukohta. Elamu paigutub sel juhul sarnaselt teistele detailplaneeringuga kavandatud hoonestusaladele ehk ranna ehituskeeluvööndi piirini. Lahendus sobib detailplaneeringu üldise kruntide- ja hoonestuse struktuuriga ega muuda kehtestatud detailplaneeringulahenduse olemust.

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

Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1. Projekteerimistingimuste eelnõu oli avalikustamisel 19.02.2021-05.03.2021. a Saaremaa

Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10 tuba 306. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saaremaa Teataja 18. veebruaril 2021. a.

Väljapaneku ajal said 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 05.03.2021. Väljapaneku jooksul ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid pöördumisi ei esitatud.

Lähtudes eeltoodud kaalutlustest ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 4 lõike 3 punktid 3 ja 4, § 26 lõike 1, § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 4 punkti 2, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1 ja haldusmenetluse seaduse § 47, § 50 lõike 2 punkti 1 ja lõike 3 ning Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1 **on projekteerimistingimuste alusel Abula küla Ojakünka katastriüksusel lubatud detailplaneeringu järgset ehitusala suurendada kuni 10% võrra selle esialgselt lahendusest vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 2**

Nimetatud täpsustus on aktsepteeritav, kuna ei mõjuta detailplaneeringu põhilahendust ja tegemist ei ole detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuse alusel koostatav projektlahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise elukeskkonna nagu detailplaneeringus kavandatu elluviimisel.

Maapealse hoonestusala kuni 10% suurendamine ei oma olulist ruumilist mõju, pigem järgib paremini olemasolevate kruntide hoonestusalasid. Samuti ei kaasne negatiivset mõju naaber-kinnisasjadele ega nende kasutajatele.

Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtivale detailplaneeringule.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

- Ojakünka maaüksusele detailplaneeringuga määratud ehitusala suurendatakse kuni 10% ulatuses vastavalt projekteerimistingimuste taotlusega koos esitatud hoonestusala suurendamise skeemile (Lisa 1_Ojakünka). Muus osas jääb detailplaneering kehtima senisel kujul ning projekteerimisel ja ehitamisel kehtivad detailplaneeringust tulenevad tingimused.
- Jäätmekäitlus vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Projekti lisana esitada jäätmekava koos juhistega ehitajale (jäätmekava näidis ja juhised: <http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>). Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid säilitada vähemalt kuni kasutusloa saamiseni.
- Projekti tuleohutuse osa peab vastama Tuleohutusseadusele ning Siseministri 30.03.2017.a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning vastavalt Teeääre maaüksuse detailplaneeringule.
- Ehitusprojekt koostada eelprojekti staadiumis. Ehitusprojekti sisu ja vormistus peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2015.a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele. Projekti asendiplaani koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000.
- Vastavalt ehitusseadustiku § 40 lõikele 1 esitada ehitusloa taotlus või alla 60 m² suuruse ehitusala pindalaga ja alla 5 meetri kõrge hoone puhul ehitisteatis koos digitaalse ehitusprojekti jm seonduvate dokumentidega Saaremaa Vallavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu www.ehr.ee. Digitaalne ehitusprojekt peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuvaldkonna juhendmaterjalidele

„Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“
www.mkm.ee/et/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naidised. Projekti asendiplaan esitada
Saaremaa Vallavalitsusele ka dwg-formaadis.

KEHTIVUS JA VAIDLUSTAMINE

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Projekteerimistingimuste väljastamise otsuse võib vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse saamisest, esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Maria Reimal

Arhitekt

Koostas: Maria Reimal, tel 4525043
maria.reimal@saaremaavald.ee