



DETAILPLANEERINGUT TÄPSUSTAVATE PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE

EELNÕU nr 2111802/00458

18.02.2021

Hoonestusala tingimuste täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste taotlus 13.01.2021 detailplaneeringu olemasolul nr 2111002/00460 Viiaise hoonete kompleksi detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamiseks Viiaise tee 26 maaüksuse ulatuses kuni 10% võrra selle esialgsest detailplaneeringujärgsest lahendusest.

ANDMED

Viiaise tee 26 maaüksus on 4801 m² suurune 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu katastritunnusega 72101:002:0863. Ehitisregistri andmetel asub maaüksusel puuviljade töötlemise, hoiustamise hoone (ehitisregistri koodiga 120654574).

SISU JA PÕHJENDUSED

Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringu järgi asub Viiaise tee 26 maaüksus Salme alevikus kompaktses asustusega tootmismaa juhtotstarbega alal, kus kehtib Salme Vallavolikogu 28.02.2005. a otsusega nr 4 kehtestatud Viiaise hoonete kompleksi detailplaneering. Detailplaneeringuga eemärgiks on maa-ala kruntimine, kruntide ehitustingimuste ja sihtotstarvete määramine tootmismaa ja juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudele servituutide määramine. Detailplaneeringus on määratud ka ehituspiiranguga alad (tulenevalt tuletõrjekujadest), mida võib käsitleda ka kui mitte hoonestatavat ala. Detailplaneeringu järgselt on ülejäänud ala (mis jääb ehituspiiranguga alast välja) käsitletav kui hoonestusala.

Taotluse esitaja soovib suurendada Viiaise tee 26 krundi detailplaneeringu järgset hoonestusala ligikaudu 3 protsendi ulatuses lõuna- ja läänesuunas, et tootmishoone 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 möödunud üle viie aasta.

Lähtuvalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktist 2, on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada esitatud taotluse järgi krundi detailplaneeringus määratud ehitusala 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 kuni 10% võrra võimaldab püstitada tootmishoone omaniku soovitud asukohta. 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 eelhindangut 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 Salme alevikus Viase tee 26 katastriüksusel lubatud detailplaneeringu järgset hoonestusala 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 tootmiskeskkonna nagu detailplaneeringus kavandatu elluviimisel.

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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

- Viase tee 26 detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendatakse ligikaudu 3% ulatuses vastavalt projekteerimistingimuste taotlusega koos esitatud hoonestusala suurendamise plaanile (Lisa 1_Viase tee 26). Muus osas jääb detailplaneering kehtima senisel kujul ning projekteerimisel ja ehitamisel kehtivad detailplaneeringust tulenevad tingimused.
- Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist naaberkinnistu omanikega, kellele hoonestusala nihutamise plaaniga planeeritakse lähemale ehitada.
- 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 Viase hoonete kompleksi 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 asendi plaan 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 ehitusaluse 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 asendiplaani 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