



Haldusakti alusinfo

Projekteerimistingimuste taotlus nr. 2311002/02468 v01 (esitatud 14.03.2023)

Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)

Haldusakti koostaja Piret Miller

Andmed

34901:013:0210 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Allee tn 10

Suurus 2675 m², sihtotstarve elamumaa

Kinnistu on hoonestatud- krundil paiknevad elamu ja kolm kuuri

Detailplaneering puudub.

Taotluse alusel soovitakse püstitada abihoone.

Krunt paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt paikneb krunt pereelamute alal ja vanalinna muinsuskaitsealal. Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27011) hõlmab Kuressaare linnust koos lossipargiga, ajaloolist linnasüdamikku ja seda ümbritsevaid ajalooliselt, arhitektuuriliselt ja arheoloogiliselt väärtuslikke piirkondi. Muinsuskaitseala eesmärk on muinsuskaitseala kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja muinsuskaitseala kujundavate ehitiste, plaanistruktuuri, kultuurikihi, maastikuelementide, miljöölise eripära ning muinsuskaitsealale avanevate kaug- ja sisevaadete säilitamine. Üldplaneeringu kohaselt on ajaloolise hoonestuse lammutamine üldjuhul keelatud; vanalinna muinsuskaitsealal toimub linnaruumi olulisel määral mõjutavate ehitiste (üldjuhul loetakse niisugusteks uusehitised, mille ehitusalune pindala on suurem kui 100 m²) projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel; hoonete fassaadivärvi uuendamine toimub linnavalitsuse poolt väljastatud hoone värvipassi alusel; piirdeaedade, tänavakatete ulatuslikul renoveerimisel, kõnniteede ja aiataguste vormistamisel ka erainitsiatiivil lähtutakse tänavaruumi kontseptsioonist. Olemasoleva pereelamute alana on planeeringus käsitletud juba välja kujunenud elupiirkondi nii Kuressaares kui ka linna ümbruse asulates, samuti viimasel kümnendil kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud uusi elamupiirkondi, mille puhul on detailplaneeringujärgse lahenduse elluviimisega alustatud. Olemasolevate elamualade puhul on eesmärgiks väljakujunenud alade säilitamine traditsioonilisel kujul suunitlusega elukeskkonda parandada.

Uute ehitiste püstitamine ja olemasolevate laiendamine linnades toimub detailplaneeringu alusel. Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. PlanS §125 lg 5 p 1 kohaselt tuleb tuvastada ehitise sobivus juba olemasolevasse keskkonda ehk tegelikku olukorda. Hoone on olemuslikult ümbritsevaga sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus

ja maht on piirkonnas väljakujunenud keskkonda sobilik. PlanS § 125 lg 5 p 2 kohaselt peab kavandatav ehitise olema kooskõlas valla või linna ruumilist arengut suunava üldplaneeringuga.

Allee tn 10 paikneb Allee ja Uus-Roomassaare tänavate nurgal. Krunt piirneb kahest küljest hoonestatud pereelamute kruntidega ja kahest küljest tänavatega. Vahetus naabruses üle Allee tänava paikneb Kuressaare piiskopilinnus oma vallikraavide ja kalda kindlustus ehitistega. Hoonete paiknemisrütm tänaval on mitmekesine. Väiksemad elamud paiknevad 4-5 meetrit tänava poolsest piirist ja suuremad villad tagasiastega 15-20m krundi sügavuses, ning abihooned tagahoovis. Piirkonnas olevat kahe korruselise elamuhoonestuse ilmestavad pitsilised puit- ja sepsidetailid. Abihooned on valdavalt kaldkatustega tagasihoidlikud ja väheste detailidega.

Allee tn 10 paikneb Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt pereelamute alal, mille hoonestamise tingimusi on käsitletud ühisplaneeringu seletuskirja peatükis 4.3. 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.

Taotluse kohaselt soovitakse krundi tagahoovi püstitada abihoone. 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 määruuses nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Projekteerimistingimuste andmine korraldatakse avatud menetlusena, Planeerimisseaduse 125 lg 5 alusel.

Projekteerimistingimuste eelnõu esitati kooskõlastamiseks muinsuskaitseametile, kes on andnud eelnõule kooskõlastuse.....

Projekteerimistingimused väljastatakse ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja 2 punkti 2 ja Planeerimisseaduse 125 lg 5 alusel, kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus toodud põhimõtete ja ehitusseadustiku § 28, § 31 lõike 1 ja 2, § 33 lõike 1 ning Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punktiga 1, abihoone püstitamiseks Allee tn 10 krundile.

Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded

Asukoht/asendiplaaniline paigutus:

Ehitusregistri alusel on krundil 3 kuuri, mida maa-ameti kaardil ei tuvasta. Juhul kui kuurid on lammutatud siis korrastada ehitusregistri andmed. Vajadusel esitada lammutusprojekt. Uue abihoone -aiaaja võib paigutada taotluses soovitud asukohta krundi kirde nurgas. Oluline on järgida, et kinnistu piirile hoonet püstitades 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 on üldjuhul vähemalt pool hoone piiripoolse osa kõrgusest, kuid mitte vähem kui 4m. Piirile ligemale ehitades tuleb rakendada tuleohutusala seadmeid ehitamisel ja muudatused kooskõlastada piirinaabriga. Parkimine lahendada kinnistul. Parkimise miinimumnormi määramisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, rakendades äärelinna normatiivi.

Vältida olemasolevate trasside kaitsevööndisse ehitamist. Asendiplaanile kanda olemasolevad hooned ja rajatised ning trassid koos kitsendustega.

Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:

Allee tn 10 paikneb vanalinna muinsuskaitsealal. Alale kavandatav abihoone peab sobituma piirkonna hoonestusega ja moodustama elamuga arhitektuurse terviku. Kavandatav abihoone

peab sulanduma keskkonda jäädes uusehitisena tagasihoidlikuks. Välisviimistluses vältida imiteerivaid materjale – piirkonnale iseloomulikemateks välisviimistlus materjalideks on kivi, krohv või puit. Hoone projekteerida terviklikult koos hoonete vahelise ruumi, haljastuse, piirete, teede jm ruumielementidega, mis sobivad piirkonda.

Katusekattematerjaliks võib kavandada tehases eelvaltsitud teraspleki (Klassik), lubatud on plaat- ja rullmaterjalist ning muru katused. Mitte kasutada kiviimitatsiooniga profiilplekki ega trapetsprofiilplekki.

Hoone fassaadikattematerjaliks kavandada horisontaalne puitlaudis.

Aknad ja ukсед kavandada puidust avatäidetena.

Lubatud suurim ehitistealune pind:

Krunt on hoonestatud, üldplaneeringu kohaselt täisehitus protsenti vanalinna muinsuskaitsealal ei kitsendata. Abihoone on lubatud kavandada kuni 100m² ehitisealuse pinnaga.

Lubatud suurim kõrgus:

Projekteerida abihoone elamust madalamana. Lubatud harja kõrgus maapinnast kuni 7 m.

Haljastuse, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted:

Ehituse järgselt peab krunt olema heakorras ja haljastatud. Ehitusprojektis näidata hoone ümbruses paiknev haljastus ja katendid.

Tänavajoonele võib kavandada puitlippaia, lubatud kaunistatud erikujuliste lipiotstega ja profileeritud lattidega.

Tehnovarustuse nõuded

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

Keskkonnakaitse nõuded

Asendiplaanil näidata jäätmehausti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmehaustile. Seletuskirja osana esitada nõuded keskkonnanõuetele ja kirjeldada prügi hoidmise ja äraveo korraldamine.

Seletuskirja juurde lisada andmed ehitamise käigus tekkivate jäätmehaustide koguste ja liikide kohta ning juhised ehitajale ehitusjäätmehaustidega ümberkäimiseks (näidis:

<http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>). Ehitusjäätmehaustide 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".

Kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitsealadest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. 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. Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

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