



PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr. 2311802/00894

Haldusakti alusinfo:

Projekteerimistingimuste taotlus nr. 2311002/01426 v01 (esitatud 13.02.2023)

Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)

Haldusakti koostaja Piret Miller

ANDMED

59201:004:0247 Saare maakond, Saaremaa vald, Rannaküla, Küüni

Maakasutuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%

Pindala: 8.08 ha

Kitsendused: ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste alusel asub kinnistu väärtuslikul maastikul, kinnistu piirneb kagust Laidevahe looduskaitsealaga.

EHR: ehitusregistri kohaselt paiknevad kinnistul saun, kuur ja ait

Taotlus: soovitakse püstitada suvemaja. Suvemaja on planeeritud ühekordne ja kaldkatusega.

Taotlusele on lisatud eskiis.

SISU JA PÕHJENDUSED

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Piirkonnas kehtib Pihkla rannaala üldplaneering (kehtestatud Pihkla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6). Üldplaneeringu kohaselt asub Küüni katastriüksus reserveeritud elamualal. Üldplaneeringuga on määratud elamuala Rannakülas detailplaneeringu kohustusega alaks.

PlanS § 125 lg 5 alusel võib kohalik omavalitsus lubada ilma detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel püstitada ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui kavandatav ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. PlanS § 125 lõige 5 annab kohalikule omavalitsusele võimaluse kaaluda samas paragrahvis esinevate kõigi tingimuste esinemisel projekteerimistingimuste väljastamist detailplaneeringu koostamise kohustuse korral.

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 ehitis olema kooskõlas valla või linna ruumilist arengut suunava üldplaneeringuga.

Punkti 2 alusel peavad olema üldplaneeringus määratud ala kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei tohi olla vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

PlanS § 125 lõike 5 eesmärk on anda võimalus loobuda kulukamast ja aeganõudvamast detailplaneeringu menetlusest lihtsamatel juhtudel, kui olemasolev situatsioon on piisavalt selge ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust. Sätte eesmärgiks on haldusmenetluse seaduse (HMS) § 5 lõikest 2 tulenev põhimõte, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Kohalikul omavalitsusel saab kaaluda, kas lähtudes HMS § 5 lõike 2 põhimõttest on kooskõlas PlanS § 125 lõike 5 eesmärgi ja eeldustega õigustatud lihtsama ja vähem aega nõudva menetluse valimine. Juhul kui ilmselgelt ei anna detailplaneeringu valimine haldusmenetlusele lisaväärtust ning täidetud on PlanS § 125 lõike 5 eeldused, sealhulgas annab

Üldplaneering juhised kasutus- ja ehitustingimuste määramisel, on vastuolus HMS § 5 lõike 2 põhimõttega valida aeganõudvam ja kulukam menetlus.

Pihlta rannaala üldplaneeringu peatükis 8 on toodud välja üldised ehitamise printsiibid Pihlta rannaalal: piirkonnas jääb valdavaks ühepereelamute ehitamine. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigirikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekaju- ja kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega. Kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m. Üldplaneeringuga on määratud elamukrundi suuruse piirang 1 ha, et tagada piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale omast ilmet ning vältida tiheasustatud alade teket rannaalal. Elamukrundi miinimum laius ei tohi olla kitsamas suunas alla 50 m ja kahe maja miinimumkaugus ei tohi jääda alla 100 m. Tehnovõrkude kavandamisel tuleb võimalusel paigutada uued liinid maa alla. Piirete rajamisel tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Hajaasutuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad, kui 1,8 meetrit maapinnast.

Küüni katastriüksus on maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega. Vahetus naabruses on hoonestatud Ranna maatulundusmaa maauksus, hoonete kaugus piirist ~ 10m ja hoonestamata Lembri, Imastu ja Lausi-Aru maauksused. Maaüksust läbib avalikus kasutuses olev Nässuma tee. Maaüksuse suurus on kooskõlas üldplaneeringu nõuetega. Taotletud suvemaja püstitamine järgib piirkonna kasutusotstarvet. Suvemaja püstitamine järgib üldplaneeringu kohast juhtotstarvet, on kooskõlas üldplaneeringuga ja puudub vastuolu muude õigusaktidega.

Võttes arvesse üldplaneeringu kohaseid kasutuse ja ehituslikke tingimusi on Saaremaa vallavalitsus seisukohal, et hoone püstitamine on lubatud ilma detailplaneeringut koostamata. Üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning puudub vastuolu muude tingimustega.

KITSENDUSED

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste alusel asub kinnistu väärtuslikul maastikul. Väärtuslike maastike säilimiseks tuleb: Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustuse muster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid). Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada. Kinnistu piirneb kagust Laidevahe looduskaitsealaga, märgitud asukohas ehitustegevus olulist mõju looduskaitsealale ei tekita. Maaüksus paikneb osaliselt ranna või kalda ehituskeeluvööndis ja veekaitsevööndis, kuhu ehitamine ei ole lubatud. Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt paiknevad väikesel osal alal III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised, mille kasvukohti ei ole lubatud hävitada.

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

Projekteerimistingimuste andmine korraldatakse avatud menetlusena PlanS 125 lg 5 ja EhS § 26 alusel, kuna antud krundi osas puudub detailplaneering.

Projekteerimistingimuste väljastamine ei too kaasa piiranguid naaberkinnistute kasutamisele, kavandatava tegevuse mõju hõlmab üksnes Küüni katastriüksust.

Projekteerimistingimuste avatud menetluse avaliku väljapaneku perioodil 23.märtsist - 07.aprillini k.a ettepanekuid ega märkusi **esitati/ei esitatud**.

Arvestades eelpool toodud üldplaneeringu põhimõtteid, juhindudes HMS § 5 lõikest 2 ja võttes aluseks EhS § 26 lõike 2 punkti 1 ja PlanS § 125 lg 5 ning tulenevalt Saaremaa vallavolikogu 22.

veebruari 2018. a määrusest nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punktist 1, väljastatakse projekteerimistingimused Rannaküla, Küüni katastriüksusele suvemaja projekteerimiseks.

ASENDIPLAANILISED JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

Asendiplaaneline paigutus

Suvemaja paigutamisel tuleb arvestada naabruses olevate hoonetega, leida sobiv asukoht et naabermaaüksusel olevatest elamutest oleks tagatud 100 m vahekaugus. Hoone paigutada väljapoole ranna- ja kalda ehituskeeluvööndit. Piirile ligemale kui 5 m ehitamine ei ole lubatud. Projekti asendiplaanile kanda kaitsevööndid. Kanda joonistele hoonete kaugus krundi piirist ja naabermaaüksuse hoonetest. Juurdepääs olemasolev, Nässuma teelt. Projekti joonistel näidata projekteeritava alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.

Arhitektuurilised, ehituslikud, kujunduslikud tingimused

Lubatud suurim ehitisealune pind:

Suvemaja ehitisealune pind on lubatud kuni 225 m²

Hoone kõrgus:

Projekteerida elamu 1-2 korruseline, hoone maksimaalne kõrgus 8,5 m maapinnast.

Katusekalle ja tüüp:

Taotluse lisana esitatud eskiislahendus on kelpkatusega madal, ühe korruseline hoone. Suvemaja võib projekteerida viil- või kelpkatusega, eelistatult 25-40 kraadi. Jälgida, et samale maatüksusele projekteeritavad hooned moodustaksid ühtse visuaalse arhitektuurse terviku.

Välisviimistlus:

Välisviimistluses eelistada loodusesse sobituvaid materjale – puit, kivi. Viimistlustoonid määrata projektis värvikataloogide alusel.

Projekteerimistingimustele lisatud eskiislahendus on kooskõlastatud. Kavandatav asukoht vajab täpsustamist, et tagada naaberkinnistul olevatest elamutest 100m kauguse nõue.

Haljastus ja piirded:

Uued piirded on lubatud vaid õuealal, krundi tervikuna piiramine ei ole lubatud. Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Olemasolevad kiviaiad säilitada. Parkimine lahendada kinnistusesiselt.

NÕUDED TEHNOVARUSTUSELE

Kinnistul asuvad eel järele saun-kuur ja ait. Andmed veevarustuse ja kanalisatsiooni kohta puuduvad. Eeldatavalt kaev on rajatud. Võimalusel lahendada projekteeritava hoone veevarustus olemasoleva kaevu baasil. Vajadusel rajada uus suurkaev.

Kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Reoveekäitluse lahendamiseks on järgmised võimalused:

1. Kogumimahuti paigaldamine, kõik tekkivad reoveed suunatakse kogumismahutisse ja tühjendatakse vastavat võimekust omava ettevõtja poolt lähimasse purgimissõlme;
2. Septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine pesuvetele, immutada on lubatud kuni 5 m³ heitvett ööpäevas, WC veed suunatakse eraldi kogumismahutisse;
3. Bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine kogu tekkiva reovee puhastamiseks, immutada on lubatud kuni 10 m³ heitvett ööpäevas. Kasutatav ainult püsiva reoveetekompleksi korral.

Kogumismahuti paigaldamisel arvestada järgnevaga:

1. Kaugus suurkaevust vähemalt 10 meetrit ja elamust 5 meetrit;
2. Tagatud peab olema aastaringne juurdepääs purgimisteenust osutavale autole;
3. Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit;
4. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida. Mahuti nõuetele vastavust tõendavad sertifikaadid ja info ankurdamise ning asukoha kohta esitada vallavalitsusele läbi riikliku ehitusregistri koos hoone kasutusloa taotlusega.

Omapuhasti rajamisel arvestada järgnevaga:

1. Omapuhasti imbsüsteemi kaugus kaevust vähemalt 60 meetrit;

2. Septikule ja puhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs purgimisteenust osutava veokiga;
3. Imbsüsteemi kitsenduste (50 m imbsüsteemi välisest kontuurist) ulatumisel naaberkinnistutele on vajalik imbsüsteemi asukoht kirjalikult kooskõlastada kinnistute omanikega;
4. Puhasti kavandada suvilast vähemalt 10 m kaugusele ning septik või muu pealt kinnine mahuti elamust vähemalt 5 m kaugusele, puurkaevust mõlemad vähemalt 10 meetri kaugusele;
5. Omapuhasti projekt on soovitatav esitada suvila ehitusprojekti koosseisus, eraldi menetlust taotledes väljendada see ehitusprojekti seletuskirjas;
6. Omapuhasti projektis näidata asendiplaan, millele on kantud ka olemasolevad kaevud ja kogu süsteemi pikiprofiil ja ristlõige koos kõrgusandmetega;
7. Hoone kasutusloa taotlusega esitada ka info rajatud omapuhasti kohta (seadmete ja mahutite nõuetele vastavust tõendavad sertifikaadid, kogu süsteemi hõlmav kasutus- ja hooldusjuhend, kaetud tööde aktid, teostusmõõdistus).
8. Projekteeritava hoone ühendamisel olemasoleva kanalisatsiooniga, näidata asendiplaanil rajatud süsteemi ja kaevude asukohad.

KESKKONNAKAITSELISED NÕUDED

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ alusel asub kinnistu rohevõrgustiku alal, sellest tulenevalt hoonestusala mitte tarastada, säilitada kinnistul asuv kõrghaljastus ning hoonestus planeerida kompaktselt.

Jäätmekäitlus kirjeldada projektis vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Juurdesõidutee mahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega, tasane, talvisel ajal lumest puhastatud ja vaba muudest transporti takistavatest objektidest.

Projektile lisada jäätmekava vastavalt Saaremaa vallavalitsuse kodulehel toodud nõuetele

<https://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>. Ehitusjätmete üleandmist tõendavad dokumendid säilitada vähemalt kuni kasutusloa saamiseni.

VORMISTAMISE NÕUDED

Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu peab jääma mõõdistatud alusele. Ehitusprojekt koostada eelprojekti staadiumis. Ehitusprojekti sisu ja vormistus peab vastama Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 17.07.2015.a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele. Elamu projekteerimisel tõendada hoone energiatõhususe vastavus miinimumnõuetele vastavalt MKM määrusele 01.01.2019 nr 63 “ Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ Energiamärgis kanda ehitusregistrisse.

Projekti asendiplaan koostada geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000.

Vastavalt EhS § 40 lõikele 1 esitada ehitusloa taotlus või 20-60 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 m kõrge hoone puhul ehitisteatis koos digitaalse ehitusprojekti jm seonduvate dokumentidega Saaremaa Vallavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu

<https://www.ehr.ee>. Digitaalne ehitusprojekt peab vastama majandus- ja

kommunikatsiooniministeeriumi Ehitus- ja elamuvaldkonna juhendmaterjalidele „Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“

<https://www.mkm.ee/et/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naidised> Ehitusprojekti asendiplaan esitada vallavalitsusele ka dgn- või dwg-formaadis.

KEHTIVUS JA VAIDLUSTAMINE

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Projekteerimistingimusi võib vaidlustada 30 päeva jooksul alates teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajja haldusmenetluse seaduse sätestatud korras.