



DETAILPLANEERINGUT TÄPSUSTAVAD PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr eelnõu

Arhitektuuriliste tingimuste täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste taotlus 24.11.2022 detailplaneeringu olemasolul nr 2211002/13807 Tõnsu detailplaneeringu järgse arhitektuuriliste tingimuste täpsustamiseks Koidu maaüksusel.

ANDMED

Koidu maaüksus on 2000 m² suurune 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu katastritunnusega 55001:002:0176. Kinnistu on hoonestamata.

SISU JA PÕHJENDUSED

Detailplaneeringuala asub Orissaare-Leisi-Mustjala maantee ääres endises Orissaare vallas Pulli külas. Detailplaneeringu alal kehtib Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141). Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu järgi asub Koidu maaüksus hajaasustuses juhtotstarbeta alal, kus kehtib Orissaare Vallavolikogu 02.05.2006. a otsusega nr 58 kehtestatud Tõnsu kinnistu detailplaneering. Detailplaneering sätestab planeeringuala jagamise neljaks elamumaa krundiks ja kruntidele ehitusõiguse ja sihtotstarvete määramise, juurdepääsud, kommunikatsioonid. Hoonetele on seatud olulisemad arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused, lahendatud on liikluskorraldus ja tehnovõrgud. Detailplaneeringus on määratud lubatud katusekaldeks 38-45 kraadi.

Taotluse esitaja soovib täpsustada Koidu krundi detailplaneeringu järgseid arhitektuurseid tingimusi katusekalde osas. Lahendus ei muuda kehtestatud detailplaneeringulahenduse olemust.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloa kohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. Detailplaneering on kehtestatud aastal 2006, seega on võimalik välja anda projekteerimistingimused.

Lähtuvalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktist 4, on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Seega on võimalik katusekalde muuta. Detailplaneeringu järgse katusekalde täpsustamine võimaldab püstitada elamu omaniku poolt soovitud arhitektuurse lahendusega. Katusekalde muutus sobib detailplaneeringu alal juba varem välja ehitatud hoonetega ega muuda kehtestatud detailplaneeringulahenduse olemust.

Kavandatav tegevus ei oma olulist keskkonna-mõju 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 12.01.2023-25.01.2023. a Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saaremaa Teataja 12. jaanuaril 2023. a.

Väljapaneku ajal said huvitatud isikud ja isikud, kelle õigusi võis avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, esitada ettepanekuid ja vastuväiteid kirjalikult Saaremaa Vallavalitsusele paber kandjal aadressil Tallinna 10 Kuressaare 93819 või e-posti aadressil vald@saaremaavald.ee, hiljemalt 25.01.2023. Väljapaneku jooksul ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid pöördumisi *esitati/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 4, § 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 Pulli küla Koidu katastriüksusel lubatud detailplaneeringu järgset katusekallet täpsustada vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 4.**

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. Lubatud katusekalde muutmine detailplaneeringus välja toodud 38-45 kraadilt 30-45 kraadini ei oma olulist ruumilist mõju ning 8 kraadine katusekalde muutmine ei ole ruumiliselt ning silmale nii hästi tajutatav. Samuti ei kaasne negatiivset mõju naaber-kinnisasjadele ega nende kasutajatele.

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

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

- Koidu maaüksusele detailplaneeringuga määratud katusekallet muuta lubatud 38-45 kraadi asemel 30-45 kraadi. 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>).
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN). Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 1. juulist 2015 jõustunud ehitusseadustikus.
- Ehitusprojekt koostada eelprojekti staadiumis.
- Projekti asendiplaan tuleb koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 koordinaatsüsteemis L-EST 97 ja kõrgussüsteemis EH 2000.
- Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 “Nõuded ehitusprojektile¹”, majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 “Eluruumile esitatavad nõuded”, Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”, ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”.
- Projekti tuleohutuse osa peab vastama Tuleohutusseadusele ning Siseministri 30.03.2017.a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja vajadusel hooneväline tuletõrje veevõtukoht vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Samuti võtta aluseks Tõnsu kinnistu detailplaneering.
- Vastavalt ehitusseadustiku § 40 lõikele 1 esitada ehitusloa taotlus või alla 60 m² suuruse ehitusaluse pinnaga ja alla 5 m kõrge hoone puhul ehitisteatis koos digitaalse ehitusprojekti ja muude 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 täiendavalt ka dgn- või dwg-formaadis.
- Ehitusseadustiku § 65 kohaselt projekteerimisel tagada üle 50 m² suuruse ehitusaluse pindalaga elamu energiatõhusus ning § 66 kohaselt vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega. Energiatõhususe miinimumnõudeid ei pea järgima elamute puhul, mida kasutatakse elamiseks vähem kui neli kuud aastas.

KEHTIVUS JA VAIDLUSTAMINE

Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku § 33 juures sätestatule 5 aastat.

Isikul, kes leiab, et käesoleva haldusaktiga rikutakse tema õigusi, on 30 kalendripäeva jooksul arvates haldusaktist teadasaamisest õigus esitada vaie haldusakti väljastanud asutusele (Saaremaa Vallavalitsus, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Tallinna tn 10, 93819, ehr@saaremaavald.ee) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

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