



PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

eelnõu

Haldusakti alusinfo

Projekteerimistingimuste taotlus nr. 2211002/12205 (esitatud: 18.10.2022)

Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)

Haldusakti koostaja Piret Miller

Andmed

Hoone (EHR kood 121392301)

Saare maakond, Saaremaa vald, Leisi alevik, Kuressaare mnt 9

Krundi suurus 6234 m²

Maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%;

EHR-i andmetel on krundil elamu ja kuur ning reoveepuhasti

Kitsendused: Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, raadiosidemasti, sideehitise kaitsevöönd

Taotluse alusel soovitakse püstitada krundile abihoone ehitisealuse pinnaga üle 60m².

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Krundil ei ole detailplaneeringut. 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 otstarbalt 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 üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

PlanS § 125 lg 5 p 1 kohaselt tuleb tuvastada ehitise sobivus juba olemasolevasse keskkonda ehk tegelikku olukorda ja PlanS § 125 lg 5 p 2 kohaselt peab kavandatav ehitis olema kooskõlas valla või linna ruumilist arengut suunava üldplaneeringuga.

Sätte eeldustena esinevad punkt 1 ja 2 pole alternatiivsed eeldused, vaid täidetud peavad olema mõlemad.

Leisi alevik on detailplaneeringu kohustusega ala. Kuressaare mnt 9 kinnistul detailplaneering puudub. Alal kehtib Leisi valla üldplaneering (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19.12.2000 määrusega nr 25). Tiheasustusega alasad üldplaneeringuga kehtestatud ei ole. Küll aga on reserveeritud Leisi alevikus elamumaad asula arengu eesmärgil. Ehitamise printsiibid on kajastatud üldplaneeringu punktis 13. Üldplaneeringu alusel asub Kuressaare mnt 9 kinnistu reserveeritud elamumaal. Kuna tegu on olemasoleva elamumaa kinnistuga, mis on juba varasemalt hoonestatud ja kavandatakse elamu abihoone püstitamist, on tegevus kooskõlas üldplaneeringuga.

Elamu abihoone püstitamine peab järgima väljakujunenud piirkonna kasutus- ja ehitustingimusi ning lähtuma olemasolevast hoonestuslaadist. Hoone on olemuslikult ümbritsevaga sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht on piirkonnas väljakujunenud keskkonda sobilik.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Kuressaare mnt 9 krunt paikneb Leisi aleviku piiril. Hoonestus ja maakasutus piirkonnas on mitmekesine. Vahetus naabruses on elamud ja neid teenindavad ehitised ning abihooned. Põhja suunal paikneb elamu ja abihoonetega Kalmu tn 2 maaüksus, ida ja lõuna suunal elamu ja abihoonetega Kalmu tn 4 maaüksus. Kuressaare mnt 9 maaüksuse ida nurgas paikneb Kalmu tn 2a Masti maaüksus, kuhu on püstitatud sidemast. Samuti on läheduses 50m kaugusel üle Leisi-Tallinna 10, Kuressaare, Saaremaa vald, 93819 Saare maakond / registrikood 77000306 / 452 5000 / vald@saaremaavald.ee / www.saaremaavald.ee

Upa maantee Leisi õigeusukirik ning 100m kaugusel koolimaja ning lasteaed. Elamu kavandamisel tuleb lähtuda eelkõige elamufunktsiooniga hoonete arhitektuurist. Arhitektuurselt on elamud ja abihooned valdavalt viilkatustega, kahekorruselised hooned. Piirkonda sobitumisel võtta aluseks samal õuealal olevad hooned ja leida nendega sobituv stiil või vorm. Hoonete kõrgused varieeruvad elamutel 8 kuni 9m-ni. Kinnistu lähiümbruse välja kujunenud krundistruktuur on erinev, kruntide täisehitusprotsendid jäävad 4-10 protsendi vahemikku. Piirkonnas ei ole välja kujunenud ehitusjoont, hooned paiknevad korrapäratute gruppina. Iseloomulik on lahtine hoonestusviis, elamud paiknevad krundi keskel jäädes naaberkrundipiirist ligikaudu 4m kaugusele.

Kinnistu edela küljel asub Upa-Leisi tee kaitsevöönd. Teekaitse vööndis on keelatud ehitusseadustiku (EhS) §70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kaitsevööndi piirangutest võib kõrvale kalduda üksnes Transpordiameti nõusolekul EhS §70 lg 3. Kinnistule ulatub sideehitise kaitsevöönd. EhS § 80

Projekteerimistingimuste andmine korraldatakse avatud menetlusena EhS § 31 lõike 1 alusel. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada EhS § 27 ja PlanS § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

Saaremaa vallavalitsus korraldab projekteerimistingimuste avaliku väljapaneku 17. novembrist kuni 30 novembrini 2022a. Väljapaneku perioodil esitati ettepanekuid:....Saaremaa Vallavalitsus tegi ettepaneku vastavalt haldusmenetluseseadusele § 50 lõike 3 järgselt asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata.

Kuna projekteerimistingimuste väljastamine ei too kaasa piiranguid naaberkiinnistute kasutamisele ning kavandatava tegevuse mõju hõlmab suuresti üksnes Kuressaare mnt 9 maaüksust, ei ole projekteerimistingimuste väljastamise osas vajalik küsida arvamust puudutatud isikutelt.

Lähtudes eeltoodust, Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määrusest nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punktist 1 ja „Leisi valla üldplaneeringust“, ning kooskõlas haldusmenetluse seaduse § 50 lõikega 2 väljastatakse projekteerimistingimused EhS § 26 lg 1; 2; ja 4 § 28; § 31 lg 2; § 33 lg1 ning PlanS §125 lg 5 alusel abihoone püstitamiseks Leisi alevikus Kuressaare mnt 9/Metsa kinnistule.

Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded **Arhitektuurilised, ehituslikud, kujunduslikud tingimused**

Lähtuda maaüksusel olevatest hoonetest ja väljakujunenud hoonestuslaadist. Uus hoone peab sobituma keskkonda ja moodustama olemasolevatega koos ühtse arhitektuurse terviku. Eskiis kooskõlastada Saaremaa valla arhitektiga.

Ehitisealune pind:

Naabruses olevatest hoone mahtudest lähtuvalt on lubatud püstitada üks, kuni 150 m² ehitisealuse pinnaga abihoone.

Materjal:

Välisviimistluses kasutada kivi või krohvi kombineeritult puiduga.

Fassaadi värv:

Projektiga lahendada välisviimistluslahendus, toonid määrata värvikataloogi alusel.

Harja/hoone kõrgus:

Lubatud korruselisus 2 korrust, harjakõrgusega kuni 8.5 m.

Asukoht/asendiplaaniline paigutus:

Hoone paigutada väljapoole maantee kaitsevööndit ja väljapoole sideehitise kaitsevööndit krundi kirde poolsele õuealale. Hoone, paigutada krundile selliselt, et 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

kavandada vähemalt pool hoone piiripoolse osa kõrgusest, kuid mitte vähem kui 4m, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti. Asendiplaanile kanda olemasolevad ja kavandatavad trassid koos kitsendustega. Asendiplaanile kanda teekaitsevöönd ja sideehitise kaitsevöönd.

Katusekalle ja tüüp

Lubatud on 0-35 kraadine katus, lubatud on viil, pult või lame katusega kaasaegse arhitektuurikeelega hoone püstitamine.

Katuse materjal

Kivi, plekk või rullmaterjal.

Haljastuse, piirete, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted

Näidata asendiplaanil ala tsoneering haljastuse paiknemisega, kirjeldada seletuskirjas olemasolev olukord, säilitatav ning likvideeritav kõrghaljastus. Krunt peab olema ehituse järgselt heakorrastatud ja haljastatud. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise korral määrata ehitusprojektis asukoht asendusistutuse teostamiseks. Leisi alevikus peab kõrghaljastuse eemaldamiseks taotlema raieloa. Haljastuse lahendus anda koos hoone projektiga. Sademevee juhtimine naaberkinnistule ega tänavamaale ei ole lubatud.

Tehnovarustuse nõuded

Projekti koosseisus esitada vajadusel vee, reoveekanaliseerimise ja elektrivarustuse lahendused (kirjeldused esitada seletuskirjas, asukoht määrata asendiplaanil). Näidata lähim tuletõrje veevõtukoht, vajadusel lahendada lokaalselt.

Keskkonnakaitselised nõuded

Asendiplaanil näidata jäätmehoidla asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmehoidlale. Seletuskirja osana esitada nõuded keskkonnanõudele ja kirjeldada prügi hoidmise ja äraveo korraldamine. Seletuskirja juurde lisada andmed ehitamise käigus tekkivate jäätmehoidla koguste ja liikide kohta ning juhised ehitajale ehitusjäätmetega ümberkäimiseks (näidis: <http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>). Ehitusjäätmete 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".

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.