

Andmed

34901:010:0426 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Lagle tn 12

Krundi suurus 918 m²

Maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%;

EHR-i andmetel on krunt hoonestamata

Alal kehtib detailplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavalitsuse 04.11.2003 korraldusega nr 750 „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“

Taotluse alusel soovitakse püstitada krundile kahe korruseline elamu

Sisu ja põhjendus

Alal kehtiva detailplaneeringuga „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ on planeeritud elamupiirkond, mis on jagatud kuueks elamugrupiks. Lagle 12 krunt paigutub viiendasse elamugruppi. Planeeringukontseptsioon näeb ette igale elamugrupile pisut erinevad hoonestustingimused ja mahud, vähendamaks visuaalselt suurt hoonestuse kontsentratsiooni. Elamugrupile 5 on lubatud püstitada 1 korruselisi hooneid kõrgusega kuni 5m. Ehitiste alune pind on lubatud kuni 100m², katusekalle 5-15 kraadi, katuseharjaga risti või paralleelselt tänavapoolse piiriga, samuti on valdavaks välisviimistluse materjaliks puit.

Taotluse kohaselt soovitakse püstitada krundile kahe korruseline hoone, erinevalt detailplaneeringu lahendusest.

EhS § 27 kehtiva detailplaneeringu muutmise projekteerimistingimustega – arvestades seda, et hoone kõrguse muutmise jääb EhS sätestatud piiridesse, on projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamine lubatav.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks anda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. Seejuures ei ole ehitusseadustiku § 27 lg 3 tulenevalt lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

„Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ ehitustingimuste juures on viide, et on soovituslik kinni pidada piirangutest, mis on loonud olukorra, kus detailplaneeringuga määratud ehitustingimustele vastab umbes veerand kogu alal püstitatud hoonetest. Esitatud arvandmete hindamisel tuleb arvesse võtta detailplaneeringu koostamise aega (enne 2003. aastat) ning asjaolu, et planeerimise ja ehitamise vahele jääval ajal on muutunud õigusaktid ja erinevad ehituslike printsiipide tõlgendused. Elamute grupis nr 5 asub 14 kinnistut, millest käesolevaks hetkeks on hoonestatud ja ehitusõigus väljastatud kokku kolmele. Ükski püstitatud ja projekteeritud hoone ei vasta Golfikompleksi detailplaneeringuga määratud maksimaalsele ehitisealusele pinnale ja ühe hoone kõrguse täpsustamiseks on väljastatud projekteerimistingimused.

Saaremaa vallavalitsuse hinnangul on detailplaneeringus antud lahendust võimalik täpsustada Lagle 12 osas, selliselt et soovitud ehituslikud tingimused ei lähe vastuollu piirinaabrite õiguste ega avaliku huviga. Hoonegrupi 5 kõrguse piirang planeeringus tuleneb planeeringu kontseptsioonist säilitada kõigile kruntidele vaade merele ja golfialale. Lagle 12 krunt paikneb hoonestusala ääres tänava otsas, mistõttu hoone projekteerimine kõrgemana ei saa häirida kellegi keskosas olevatele kruntidele vaadet golfialale. Tulenevalt eelnenust on põhjendatud Lagle 12 osas arhitektuursete tingimuste täpsustamine, kui lähtutakse mahult lähipiirkonnas olevast hoonestusest ning arvestatakse piirkonna hoonestuslaadi.

Ehitusseadustiku § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Avatud menetluse käigus

korraldatakse projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek. Vastavalt ehitusseadustiku § 31 otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse projekteerimistingimuste menetluse käigus.

Avatud menetluse käigus ajavahemikul **16.09.2021 kuni 24.09.2021** vastuväiteid ega ettepanekuid esitati//ei esitatud.

EhS § 27 alusel kehtiva detailplaneeringu muutmine projekteerimistingimustega, arvestades asjaolu, et kõrguse muutmine jääb ehitusseadustikuga sätestatud piiridesse on projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamine lubatav.

Projekteerimistingimuste andmisel lähtutakse ühisplaneeringus toodud põhimõtetest ja juhul kui ühisplaneeringus määratud hoonete kõrgust ega korruselisust ei ületata on projekteerimistingimuste väljastamine kooskõlas ühisplaneeringuga.

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 määruis nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Lähtudes eeltoodust, Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määrusest nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punktist 1 ja „Kuressaare linna ja Kaarma kontaktvööndi ühisplaneeringust“, ning kooskõlas haldusmenetluse seaduse § 50 lõikega 2 väljastatakse projekteerimistingimused EhS § 27 lg 4 p 3 alusel hoone kõrguse täpsustamiseks 10 protsendi ulatuses.

Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded

Asukoht/asendiplaaniline paigutus:

Hoone asetada põhimahus paralleelselt tänavaga. Ehitusala piir on tee ning Lagle 14 piirist 5m ja kirdest golfiala poolsest piirist 10m. Lagle tn 10 pool on ehitusala kü piirini.

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. Kaugus naabruses paiknevatest hoonetest 8m. Vajadusel rakendada tuleohutusala seid meetmeid ehitamisel. Hoone välja ulatuvad osad (trepid, rõdud, karniisid) võivad ehitusalast ulatuda välja; Asendiplaanile kanda trassid koos kitsendustega.

Arhitektuurilised, ehituslikud, kujunduslikud tingimused

Lähtuda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist. Kasutada erinevaid lahendusi hoone sobitamiseks golfiala keskkonnaga. Lubatud on ühepoolse kaldkatuse või lame katusega kaasaegse arhitektuurikeelega hoone püstitamine.

Materjal:

Välisviimistluses lubatud valdavalt puit kombineeritult kivi või krohviga.

Fassaadi värv:

Projektiga lahendada välisviimistluslahendus, toonid määrata värvikataloogi alusel, materjalidele anda referentsid projekti koosseisus.

Harja/hoone kõrgus:

Lubatud korruselisus 2 korrust, harjakõrgusega kuni 5.5 m.

Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:

Lubatud üks hoone

Katusekalle ja tüüp

Lubatud on 5-15 kraadine kaldkatvus

.

Katuse materjal

Lubatud rullmaterjal või plekkkatused

Haljastuse, piirete, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted

Ehitusprojektis anda ülevaade katastriüksusel olemasolevatest puittaimedest. Käsitleda krundi asendiplaanine terviklahendus (sealhulgas olemasolev, likvideeritav ja kavandatav haljastus, katendid, vertikaalplaneerimine jmt), mis arvestab ja parendab ala miljööd. Kõrghaljastus peab moodustama vähemalt 10% krundi pindalast. Eelkõige valikuliselt säilitada olemasolevaid potentsiaalselt pikemaajalisi eriliigilisi puid ja põõsaid. Haljastuslahendus kavandada mitmerindelise, sulanduvana ümbritsevasse keskkonda.

Parkimine lahendada krundil. Tehnovõrkudega ühendused projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Parkimise miinimumnormi määramisel lähtuda kehtivatest normidest.

Juurdepääs krundile Lagle tänavalt.

Tehnovarustuse nõuded

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

Keskkonnakaitselised nõuded

Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile. Seletuskirja osana esitada nõuded keskkonnohoiule ja kirjeldada prügi hoidmise ja äraveo korraldamine. Seletuskirja juurde lisada andmed ehitamise käigus tekkivate jäätmete 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 asendiplaani esitada lisaks ka *dwg.

formaadis. Projekteerimisel võtta aluseks võrguvaldajate tehnilised tingimused ning kehtivad muud normid ja nõuded. Projekteerimisel tagada ehituseadustiku § 65 kohane

energiatõhususe miinimumnõuetele vastavus ning ehituseadustiku § 66 kohaselt vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega.

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

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