



Haldusakti alusinfo

Projekteerimistingimuste taotlus nr. 2311002/01691 (esitatud: 21.02.2023)

Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)

Haldusakti koostaja Piret Miller

34901:004:0160 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Lehe tn 5

Krundi suurus 2459 m<sup>2</sup>

Maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%;

EHR-i andmetel on krundil kavandatud 12 korteriga hoone maa-ameti kaardilt nähtub, et hoone on pooleliolev

Alal kehtib Ida-Niidu detailplaneering, kehtestatud 03.03.1997

Taotluse alusel soovitakse püstitada Lehe tn 5 krundile korterelamu.

Sisu ja põhjendus

Kuressaare linnas on uute ehitiste püstitamine ja olemasolevate laiendamine detailplaneeringu kohustusega tegevus. Alal kehtib Ida-Niidu detailplaneering, kehtestatud 03.03.1997. Detailplaneeringuga on kvartali keskele planeeritud 3-4 korruselised korterelamud ja üks 4 korruseline individuaalprojekti järgi ehitatav 4 korruseline korterelamu. Lisaks on planeeritud elamute ette nn eesaiad, kus paiknevad kõrghaljastus ja muru ning tagaaed kuhu on kavandatud laste mänguplatsid, istumisnurgad jne.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse täpsustada detailplaneeringu kohaseid ehituslikke ja arhitektuurseid tingimusi Lehe tn 5 krundil.

Detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse: hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; üldplaneeringus määratud tingimusi. Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud: kasutamise otstarvet, hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi; maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta; haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid; tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

Osaliselt kehtiv Ida-Niidu detailplaneering näeb ette piirkonna hoonestamist kolme korruseliste EKE seeria tüüpkerterelamutega. Samas leitakse planeeringus, et piirkond on tüüplahenduste tõttu muutunud monotoonseks ja edasiste projekteerimiste käigus võiks varieerida hoonete mahtusid ja korruselisust. Ühe variandina on detailplaneeringuga välja pakutud kvartali keskele kolmekorruseliste hoonete asemel individuaalprojekti alusel 4 korruselised erilahendused.

Piirkonnas olev hoonestus on kõrgusega 12 m ja 11 m.

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ei tohi olla vastuolus muuhulgas üldplaneeringus määratud tingimustega.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt asub Lehe tn 5 rida- ja korterelamute alal. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse planeeringus ridaelamu ja kahe või enama korruseliste korterelamute ala. Rida- ja korterelamualana määratletakse maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Olemasoleva rida- ja korterelamuala all mõistetakse välja kujunenud korterelamupiirkondi, kuhu on lubatud kavandada kuni 3-korruselisi elamuid, detailplaneeringu alusel ka ridaelamuid, lähtudes alal välja kujunenud hoonestusstruktuurist. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimhõõtmelisus ja väikelinlikkus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele. Üldplaneering näeb ette uute hoonete sobitamist mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud vastava ala üldisi kasutus- ja ehitustingimusi. Kortereelamu kavandamine kinnistule käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste ja näitajate alusel on kooskõlas Kuressaare ühisplaneeringuga, sobitub suuruselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestab piirkonna hoonestuslaadiga.

Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena EhS § 27 alusel, kuna antud krundi osas kehtib detailplaneering ja lisaks võib eeldada suuremat avalikku huvi olemasoleva väljakujunenud piirkonna muutmisel.

Kuna projekteerimistingimuste väljastamine ei too kaasa piiranguid naaberkinnistute kasutamisele ning kavandatava tegevuse mõju hõlmab suuresti üksnes Lehe tn 5 maatükst, ei ole projekteerimistingimuste väljastamise osas vajalik küsida arvamust teistelt asutustelt.

Projekteerimistingimuste eelnõu oli avatud menetlusena väljapanekul 09.03.2023 kuni 23.03.2023 eelnõuga sai tutvuda Saaremaa valla kodulehel ja Tallinna tn 10 hoones.

#### **Nimetatud ajavahemikul esitati/ei esitatud eelnõule ettekuid ega vastuväiteid.**

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 4, punktide 3; 4; 7 ja 8; § 28, § 33 lõike 1 ning kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus toodud põhimõtetega ning Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1 väljastada projekteerimistingimused Lehe tn 5 korterelamu projekteerimiseks ja detailplaneeringus käsitletud tingimuste täpsustamiseks.

#### **Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded**

Arhitektuurilised, ehituslikud, kujunduslikud tingimused: Lubatud hoone kasutamise otstarve - 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu.

Detailplaneering ei määra hoonestusõigusega alasid, kuid piirkonna väljakujunenud lahendusest lähtuvalt paigutada hoone paralleelselt Lehe tänavaga.

Projekti plaanidel, vaadatel ja lõigetel näidata ära ehitiste projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast ja merepinnast (absoluutkõrgused EH2000) ning olemasolev ja projekteeritav maapinna kõrgus; Lisada linnaruumi vaated koos projekteeritud hoonega.

Materjal: Välisviimistlus: lubatud kivi, krohv, puit.

Fassaadi värv: Eelistada heledaid värvitoone. Projekti koosseisus esitada hoone välisviimistluse lahendus. Fassaadi joonisele lisada originaalvärvitoonide näidised ja näidata toote mark, toonid määrata värvikataloogi järgi.

Harja/hoone kõrgus: Lubatud korruselisus 3 kuni 4 korrust (kolm maapealset korrust+ katusekorrus), harjakõrgusega minimaalselt 11m kuni 13.3 m. Lubatud on keldri kavandamine. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: Lubatud üks elamu.

Asukoht/asendiplaaniline paigutus: Hoone asetada põhimahus risti või paralleelselt Lehe tänavaga. Kaugus tänavast 6m, jättes krundi sisemusse privaatsem õueala mänguväljaku ja parkimise korraldamiseks. Jälgida, et oleks tagatud vaba juurdepääs 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 tuleohutuslaseid meetmeid ehitamisel.

Katusekalle ja tüüp Lubatud madal viil- või lamekatuse.

Lubatud on 0-20 kraadine viilkatus, ühekaldelisi katuseosi võib kombineerida lamekatustega.

Katuse materjal: Lubatud on rullmaterjalid või plekk katus

### **Haljastuse, piirete, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted**

Ehitusprojekti koosseisus esitada ülevaade katastriüksusel olemasolev puittaimestik. Käsitleda maaüksuse asendiplaaniline terviklahendus (sealhulgas olemasolev, likvideeritav ja kavandatav haljastus, katendid, vertikaalplaneerimine, väikevormid jmt), mis arvestab ja parendab olemasolevat miljööd ning toetab kujunevat elukeskkonda. Sh näidates ehitusprojektiis projekteeritava maaüksuse kontaktvööndis paiknevad puud. Täiendavalt kirjeldada ehitusaegset kõrghaljastuse kaitset (sh juurestiku kaitsealal). Olemasolevate puude kaitse vastavalt EVS 939-3:2020 sätestatud nõuetele. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajaduse korral määrata ehitusprojektiis asukohad asendusistutuste teostamiseks. Lehe tn 5 maaüksusel Lehe tänava ja Õie tänava äärde on istutatud pihlakapuud. Olemasolev kõrghaljastusega ääristatud tänavafraat taastada – istutades EVS 939-2:2020 nõuetele vastavad puuistikud. Tänavapuude kavandamisel jälgida ümbruskonnas kujunevaga. Täiendava haljastuse kavandamisel kasutada piirkonda sobivaid liike ning arvestada kujuneva välisruumiga – piirates ebasoosivaid vaateid; pakkudes varjestust mänguväljakule, parkivatele autotele jne. Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Ehitustegevuse järgselt tänavamaale ja naaberkinnistutele sadevee juhtimine ei ole lubatud.

Näidata asendiplaanil kavandatava avaliku ruumi väikevormid (jalgratta parklad, pingid jm) Ehitusprojektiis esitada liikluskorralduse skeem kuhu peavad olema kantud liiklust puudutav info (vajalikud liiklusmärgid, teekattemärgised, parkimiskoha määrdud ja läbisõidutee laius). Parkimiskohad peavad olema projekteeritud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Ehitusprojektiis näidata parkimiskohtade arvutus. Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel tuleb lähtuda järgnevast Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kinnistult väljasõiduteel peab olema tagatud vaba nähtavuskolmnurk vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Liikluskorralduslikult ei ole lubatud rajada parkimiskohti risti sõiduteega ja üle kõnnitee.

Liikluskorralduse skeemil märkida prügikonteinerite hoidla asukoht. Liikluskorraldus peab looma eeldused sõidukite ja jalakäijate ohutuks liiklemiseks.

### **Tehnovarustuse nõuded**

Projektiga lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee katusele ja kattega aladelt kogumine/ärajuhtimine nii kinnistu Lehe tn 5 kui Lehe tänava osas. Tänavamaale ja naaberkinnistutele sadevee juhtimine ei ole lubatud. Projekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademevete ärajuhtimise, liikluskorralduse ning tänavavalgustuse lahendused. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine kõrval kinnistutele. Projektis peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.

Tehnovõrkudega ühendused projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

### **Keskkonnakaitse nõuded**

Asendiplaanil näidata jäätmehoidla asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmehoidlale. Seletuskirja osana esitada nõuded keskkonnanõuetele ja kirjeldada prügi hoidmise ja äraveo korraldamine. Seletuskirja juurde lisada andmed ehitamise käigus tekkivate jäätmehoidla koguste ja liikide kohta ning juhised ehitajale ehitusjäätmehoidla ümberkäimiseks (näidis: <http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>). Ehitusjäätmehoidla üleandmist tõendavad dokumendid säilitada vähemalt kuni kasutusloa saamiseni.

### **Projekti koosseis ja vormistamine**

Projekt koostada päevakajalisele topo-geodeetilisele alusplaanile.

Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruses nr 57 „Nõuded ehitusprojektiis“ 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 ehituseadustiku § 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. 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.