

## Projekteerimistingimused nr 2111802/08985 (eelnõu)

Kuupäev 30.10.2021

### Projekteerimistingimuste andja

Saaremaa Vallavalitsus 77000306  
Saaremaa vald, Kuressaare linn, Tallinna tn 10, 93819

Telefon 455 0530 , e-post [ehr@saaremaavald.ee](mailto:ehr@saaremaavald.ee)  
INGE-LY ANSIP arhitekt

### Seotud dokumendi andmed

Liik	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	2111002/10892
Kuupäev	13.08.2021

### Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

## ANDMED

Männiku tee 17 on 4996 m<sup>2</sup> suurune 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu katastritunnusega 27003:003:0544, mis on ehitisregistri andmetel hoonestatud ehitamisel oleva 35.4 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga suvilaga (ehitisregistri kood 120250884) ja kasutusel oleva 15.9 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga abihoone - saunaga (ehitisregistri kood 120250897). Juurdepääs on Männiku teelt.

## SISU JA PÕHJENDUSED

Kuussaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi asub Männiku tee 17 kinnistu Muratsi küla tiheasustusega alal pereelamute juhtfunktsiooniga maal, kus kehtib Kaarma Vallavolikogu 16.07.2003. a otsusega nr 102 kehtestatud Muratsi küla Sülle, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi maaüksuste detailplaneering. Detailplaneeringuga on kavandatud elamukrundid, millele on antud ehitusõigus elamu ja kahe abihoone püstitamiseks ning nende ehitamiseks on detailplaneeringus kruntidel piiritletud ehitusala.

Taotluse esitaja soovib suurendada Männiku tee 17 krundi detailplaneeringu järgset ehitusala naaberkinnistute Männiku tee 15 (katastritunnus 27003:003:0542) ja Aia (katastritunnus 27003:003:0306) suunas selliselt, et detailplaneeringus määratud 5 m asemel jääb vahemaa kinnistute vahelise piirini 1 m võrra väiksemaks - 4 m. Selline lahendus võimaldaks Männiku tee 17 kinnistule püstitada elamu ja abihoone taotleja soovitud asukohta.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 ja 2 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud

juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. Lähtuvalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktist 2, on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada esitatud taotluse järgi krundi detailplaneeringus määratud ehitusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Seega on võimalik ehitusala suurendada kuni 10% võrra ulatuses selle esialgsest detailplaneeringujärgsest lahendusest.

Detailplaneeringu järgse ehitusala suurendamine 10% võrra skeemil näidatud asukohtades võimaldab püstitada elamu ja abihoone omaniku soovitud asukohta. Hooned paigutuvad sel juhul ehitusalale säilitatavat metsaala kahjustamata, mis võimaldab säilitada kasvujõus metsatuka.

Lahendus sobib detailplaneeringu üldise kruntide- ja hoonestuse struktuuriga, ega muuda kehtestatud detailplaneeringulahenduse olemust kui MännikuTamme tee 17 kinnistul säilitatakse rohkem kasvujõus puid.

Ehitusseadustiku (EhS) § 31 lõike 1 kohaselt ei ole kavandataval tegevusel olulist keskkonna mõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhinnangut ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2<sup>1</sup> reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruises nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1. Projekteerimistingimuste eelnõu on avalikustamisel 28.10.-10.11.2021. a Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10 tuba 306. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saaremaa Teataja 21. oktoobril 2021. a.

Väljapaneku ajal saava huvitatud isikud ja isikud, kelle õigusi võis avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu lahenduse kohta vallavalitsuses kohapeal, posti teel või saata e-postile vald@saaremaavald.ee, hiljemalt 10.11.2021.

Väljapaneku jooksul ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid pöördumisi ei esitatud.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 3 ja lõike 4 punkti 2 kohaselt kaasatakse vajaduse korral projekteerimistingimuste menetlusse arvamuse avaldamiseks kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanik, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Kuna Männiku tee 17 kinnisasjale kavandatakse elamu ja abihoone ehitamist Männiku tee 15 ja Aia kinnistu piirile lähemale kui detailplaneeringuga on võimaldatud – hooned kavandatakse detailplaneeringuga lubatud 5 m asemel 4 m kaugusele Männiku tee 15 ja Aia kinnistu vahelisest piirist, siis Saaremaa Vallavalitsus kaasas projekteerimistingimuste menetlusse puudutatud kinnisasjade omanikud arvamuste ja ettepanekute esitamise tähtajaga 10 kalendripäeva.

Kui projekteerimistingimuste eelnoü kohta esitatakse kaasamise käigus arvamusi või ettepanekuid, tuleb need lugeda käesolevate projekteerimistingimuste lahutamatuks osaks. Ehitusseadustiku § 27 lõike 5 kohaselt, kui projekteerimistingimuste eelnoü kohta esitatakse kooskõlastamise või arvamuste avaldamise käigus märkusi, võtab pädev asutus neid asjakohaselt arvesse või põhjendab arvestamata jätmist. Haldusmenetluse seaduse § 49 lõike 3 kohaselt antakse taotluse esitajale võimalus enne asja otsustamist ettepanekute ja vastuväidetega tutvumiseks ning nende kohta arvamuse avaldamiseks. Esitatud arvamused ja ettepanekud edastatakse taotlejale ja taotleja koostöös projekteerijaga peab arvamused ja ettepanekud projekteerimisel asjakohaselt arvesse võtma või koostöös arvamuste ja ettepanekute esitajaga arvestamata jätmise ning arvestamata jätmist põhjendama. Koostöö tulemus, kokkulepe vms ning põhjendused esitada vallavalitsusele enne projekteerimistingimuste andmist ning projekt tuleb arvamuse esitajaga kooskõlastada. Kui kokkuleppele ei jõuta, siis haldusmenetluse seaduse § 50 lõike 1 kohaselt otsustab haldusorgan õigusakti andmise pärast asja arutamist avalikul istungil, millest tuleb teatada seaduse § 47 ettenähtud korras. Lõike 2 punkti 1 järgi võib õigusakti andmise otsustada ka ilma avalikul istungil arutamata, kui tähtaja jooksul ei esitatud ettepanekuid või vastuväiteid ja menetlusosalised loobuvad asja arutamisest avalikul istungil. Kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanike kaasamisele ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid pöördumisi 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 2, § 28, § 31 lõike 1, 3 ja 4 punkti 2 § 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 Muratsi küla Männiku tee 17 kinnistul lubatud detailplaneeringu järgset ehitusala suurendada kuni 10% võrra selle esialgselt lahendusest vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 2

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. Maapealse ehitusala väiksemõõduline suurendamine ei oma olulist ruumilist mõju, pigem järgib väljakujunenud kruntide hoonestusstruktuuri. Samuti ei kaasne negatiivset mõju naaber-kinnisasjadele ega nende kasutajatele.

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

#### PROJEKTEERIMISTIINGIMUSED

1.Männiku tee 17 kinnistu detailplaneeringuga määratud ehitusala suurendatakse kuni 10% ulatuses vastavalt projekteerimistingimuste taotlusega koos esitatud hoonestusala suurendamise plaanile. Muus osas jääb detailplaneering kehtima senisel kujul ning projekteerimisel ja ehitamisel kehtivad detailplaneeringust tulenevad tingimused.

2.Hooned ja teenindavad rajatised projekteerida vastavalt Muratsi küla Sülle, Kadaka,

Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi maaüksuste detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigusele ning arhitektuursetele ja ehituslikele tingimustele.

3. Jäätmekäitlus vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Projekti lisana esitada jäätmekava koos juhistega ehitajale (jäätmekava näidis ja juhised:

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

4. Projekti tuleohutuse osa vastavalt kehtivale detailplaneeringule, Tuleohutusseadusele ja Siseministri 30.03.2017.a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 01.04.2021 jõustunud redaktsioon.

5. Hooneväline tuletõrje veevõtukoht lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“ ja SiM määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (01.03.2021).

6. Ehitusprojekt koostada eelprojekti staadiumis. Ehitusprojekti sisu ja vormistus peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2015.a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.

7. Projekti asendiplaan koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000.

8. Vastavalt ehitusseadustiku § 40 lõikele 1 esitada ehitusloa taotlus või alla 60 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga ja alla 5 m kõrge hoone puhul ehitisteatis koos digitaalse ehitusprojekti jm seonduvate dokumentidega Saaremaa Vallavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee). Digitaalne ehitusprojekt peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuvaldkonna juhendmaterjalidele „Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“ [www.mkm.ee/et/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naidised](http://www.mkm.ee/et/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naidised). Projekti asendiplaan esitada Saaremaa Vallavalitsusele ka dwg-formaadis.

Koostas: Inge-Ly Ansip, tel 5425041

meiliaadress: [inge-ly.ansip@saaremaavald.ee](mailto:inge-ly.ansip@saaremaavald.ee)

## Ehitise andmed

Ehitise nimetus	Talu kompleks
Ehitise liik	hoone
Ehitustegevus	Ehitise püstitamine

## Ehitise asukoht

Katastritunnus	Katastriüksuse koha-aadress
27003:003:0544	Saare maakond, Saaremaa vald, Muratsi küla, Männiku tee 17

## Esitatavad dokumendid

Dokumendi nimetus	Faili nimi	Liik	Number	Kuupäev	Väljaandja	Märkus
	Projekteerimistin gimuste_taotlus _Nr_2111002/10	Projekteerimistin gimuste taotlus	2111002/10892	13.08.2021		
10% laiendus hoonestusalale	V03_364_MUR ATSIDP1_laiendus_10_- Hoonestusala_laiendus_10_.pdf	Asendiskeem		04.08.2021	Adelais Projekt OÜ	