



PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

eelnõu

Haldusakti alusinfo

Projekteerimistingimuste taotlus nr. 2211002/12204 (esitatud: 18.10.2022)

Haldusakti väljaandja

Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)

Haldusakti koostaja

Piret Miller

Andmed

34901:010:0097 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roo tn 1

Krundi suurus 1765 m²

Maakasutuse sihtotstarve on Elamumaa 100%

Ehitisregistri andmetel on krunt hoonestamata

Alal kehtib Roo tn 1, 3, 5, 7, 9 detailplaneering nr. 179-01, kehtestatud 20.06.2002

Taotluse alusel soovitakse nihutada detailplaneeringu kohast hoonestusala Roo tänavale ligemale.

Kitsendused: Krunt paikneb osaliselt Põduste jõe ranna- ja kalda piiranguvööndis.

Sisu ja põhjendus

Maaüksusel kehtib Roo tn 1, 3, 5, 7, 9 detailplaneering nr. 179-01, kehtestatud 20.06.2002.

Detailplaneeringuga määrati kruntide maakasutus-ja hoonestustingimused, mis näevad ette:

Lubatud ehitiste arv krundil: 2

Krundi täisehituse protsent: 25%

Krundile on planeeritud ühepereelamu, võimalik on abihoone rajamine.

Osale krundist kehtib ehituskeeluala, mis tuleneb Põduste jõe ehituskeeluvööndist (50m vee piirist). Ehituskeeld ei laiene detailplaneeringu alusel tehtavatele töödele: kallaste kindlustamine ja heakorrastamiseks, avaliku tee või kallasraja tegemiseks.

Ehitusseadustiku EhS § 27 lõike 1 alusel võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

EhS §-s 27 sätestatud projekteerimistingimustega saab täpsustada kehtivaid detailplaneeringuid, kuid seda vaid eeldusel, et on täidetud sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud tingimused. Lisaks tuleb projekteerimistingimuste andmisel arvestada EhS § 27 lõikes 2 toodud asjaolusid, muuhulgas seda, et projekteerimistingimuste ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ja arvestab üldplaneeringus määratud tingimusi.

Roo tn detailplaneeringu alale jääb 5 krunti. Praeguseks hetkeks on 4 neist hoonestatud. Sama detailplaneeringu alal olevate Roo tn 7; 5 ja 3 maaüksusele kavandatavat ehitusala on eelnevalt lubatud projekteerimistingimuste alusel nihutada sarnaselt Roo tn poole. Olemasolevad hoonete põhimahud on astunud Roo tn poole kuni ehituskeeluala piirini. Välja on kujunenud ühtne ehitusjoon, tänavaäärsest piirist ~ 10m kaugusel. Arhitektuurse terviku saavutamiseks on vajalik järgida ehitusjoont kogu tänava ulatuses, mistõttu Roo tn 1 kavandatud ehitusalal nihutamine sobitub juba olemasoleva ehitusjoonega.

EhS § 27 alusel kehtiva detailplaneeringu muutmine projekteerimistingimustega, arvestades asjaolu, et hoonestusala nihutamine jääb ehitusseadustikuga sätestatud piiridesse ei ole detailplaneeringu olemuslik muutmine. Projekteerimistingimuste andmisel lähtutakse lisaks ühisplaneeringu põhimõtetest.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt asub Roo tn 1 pereelamute juhtotstarbega alal, mille hoonestamise tingimusi on käsitletud ühisplaneeringu seletuskirja peatükis 4.3. Lubatud on elamumaa sihtotstarbega ehitised. Kruntide täisehituse % maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² 20%, v.a Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevöönd.

Lubatud korruselisus – 2

Roo tn kehtiva detailplaneeringu alusel on lubatud krundi täisehitus 25%

Juhul kui ühisplaneeringus jäädakse detailplaneeringuga määratud täisehitusprotsendi juurde ja korruselisust ei ületata on projekteerimistingimuste väljastamine hoonestusala nihutamiseks kooskõlas ühisplaneeringuga. Ehitusala nihutamine ei laiene seadusjärgsetele ehituskeelualadele.

Lähtuvalt EhS § 27 lõike 4 punktist 2 on muuhulgas lubatud projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringu kohaseid hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest;

EhS § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Avatud menetluse käigus korraldatakse projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek. Vastavalt EhS § 31 otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse projekteerimistingimuste menetluse käigus. Avatud menetluse käigus ajavahemikul **03. novembrist kuni 16 novembrini** vastuväiteid ega ettepanekuid esitati//ei esitatud.

Täiendavalt ei ole vajalik projekteerimistingimusi kooskõlastada. Projekteerimistingimuste väljastamine ei too kaasa piiranguid naaberkiinnistute kasutamisele, kavandatava tegevuse mõju hõlmab üksnes Roo tn 1 krundi.

EhS § 27 alusel kehtiva detailplaneeringu muutmine projekteerimistingimustega, arvestades asjaolu, et hoonestusala nihutamine või suurendamine jääb ehitusseadustikuga sätestatud piiridesse on projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamine lubatav. Projekteerimistingimuste väljastamine on 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 määruuses 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 Roo tn 1 EhS § 27 lg 4 alusel hoonestusala nihutamiseks või suurendamiseks 10 protsendi ulatuses.

Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded

Asukoht/asendiplaaniline paigutus:

Detailplaneeringuga määratud hoonestusala on lubatud 10% ulatuses nihutada või suurendada. Ehitusprojektis tuua võrdlevalt välja detailplaneeringuga lubatud ala ja projekteeritud hoonestusala muutus. Asendiplaanile kanda ehituskeeluvöönd ja kaugused piirist. Lahendada asendiplaanil kogu krundi planeering.

Parkimine lahendada vastavalt kehtivale Eesti Standardile. Hoone projekteerida koos ümbritseva ruumiga, lahendada haljastus. Näidata ala tsoneering asendiplaanil haljastuse ja katendite paiknemisega. Täiendava haljastuse kavandamisel kasutada piirkonda sobivaid liike arvestada kujuneva väliruumiga. Täpne haljastuse lahendus anda koos hoone projektiga. Lahendada projekteeritavate teede ja platside ning hoonet ümbritseva maapinna vertikaalplaneerimine, millega tagada sademevee kogumine ja ära juhtimine. Ehitise kavandamisel kinnistupiirile ligemale kui 4m on vajalik piirinaabri kirjalik nõusolek.

Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:

Kavandada kaasaegne, funktsionaalselt läbimõeldud ja energiasäästlik hoone.

Materjal: Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale;

Fassaadi värv: Projektiga lahendada välisviimistluslahendus, toonid määrata värvikataloogi alusel;

Kõrgus: detailplaneeringu kohane, 2 korrust

Katusekalle: lubatud 0-45 kraadi

Lubatud suurim ehitistealune pind: detailplaneeringu kohane, krundi täisehitusprotsent 25 %

Haljastuse, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted:

Kajastada asendiplaanil liikluskorraldus ja parkimine. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud. Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,6m. Piired lahendada projekti koosseisus. Piirete kavandamisel näidata nende asukoht asendiplaanil ja liikluskorraldus ja parkimine kogu krundi ulatuses. Näidata krundil jäätmekonteinerite asukoht, koos vajaliku teenindusalaga.

Tehnovarustuse nõuded

Tehnovarustuse projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajatelt.

Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Sademevee naaberkrundile juhtimine ei ole lubatud.

Projekteerimisel arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”, mis kehtestab müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid.

Keskkonnakaitse nõuded

Seletuskirja osana esitada nõuded keskkonnahoiule 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".

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.