



PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr. 2311802/01132

Haldusakti alusinfo

Projekteerimistingimuste taotlus nr. 2311002/00910 v01 (esitatud 28.02.2023)

Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)

Haldusakti koostaja Piret Miller

34901:004:0190 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Tallinna 84

Krundi suurus 7710 m²

Maakasutuse sihtotstarve Ärimaa 85%; Transpordimaa 15%

EHR registri kohaselt on Tallinna tn 84 krundil tankla (EHR kood 120168172) on registreeritud ehitisregistris kompleksehitisena, ehitisealune pind 625m² Maht 910m³. Kompleksehitis koosneb ühest hoonest (tankla pood 470m²) ja kahest rajatisest (varikatusega tankur ja kütusemahutid) ning gaasitankla.

Alal kehtib „Tallinna 84 detailplaneering muudatus“, kehtestatud 26.10.2000

Taotluse alusel soovitakse maaüksusel olevad maapealsed mahutid viia samas asukohas maa-alla.

Sisu ja põhjendus

Kuressaare linnas on uute ehitiste püstitamine ja olemasolevate laiendamine detailplaneeringu kohustusega tegevus. Alal kehtib 26.10.2000 kehtestatud Tallinna 84 detailplaneeringu muudatus. Detailplaneeringuga on Tallinna tn.84 krundile planeeritud uus tankla teenindushoone ja kütusehoidla osaliselt maapealsete mahutitega. Kütusehoidla on planeeritud eraldiasuvana krundi lõunapiiriäärde ja eraldatud tulemüüridega kolmeks sektsiooniks, kütuse mahutavusega vastavalt 2 x 200m³, ja üks 150m³. Hoidla on tulemüüri-eraldatud ka naaberpiirist. Hoidla ja naaberpiiri vaheline kuja on 5.0m.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse täpsustada detailplaneeringu kohaseid ehituslikke ja arhitektuurseid tingimusi, olemasolevate kütusemahutite maa alla viimiseks, kahes etapis. Mahutid: LPG mahutid 1x48m³, kütusemahutid 9x60m³.

Detailplaneeringu kohaselt on tanklale planeeritud osaliselt maasse viidud mahutitega kütusehoidla, mis on varustatud tuulutuspüstikutega. Tankla territoorium on varustatud õlipüüduriga. Taotletud muudatusega viiakse mahutid tervikuna maa alla, paraneb oluliselt ala visuaalne väljanägemine ja tuleohutus.

Ehitusseadustiku § 27 alusel võib detailplaneeringu olemasolu korral 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: planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

Tallinna 84 muudatus detailplaneering näeb ette osaliselt maaaluste ja osaliselt maapealsete kütusemahutite rajamise, kütuse mahutavusega vastavalt 2 x 200m³, ja üks 150m³. Hoidla on

tulemüüriga eraldatud ka naaberpiirist. Hoidla ja naaberpiiri vaheline kuja on 5.0m. Kütusehoidlaga piirneb laadimisplats ja kütusepump, kust toimub kütuse jae- ja hulгимүүк. Tankla kogumahutavus 550m³. Kütuse liik - bensiin ja diiselkütus. Olemasolev LPG mahuti – 48m³

Mahutid paigaldatakse maa-alla samas asukohas. Mahutite paigaldus maa alla toimuks kahes etapis (I etapp kütusemahutid, II etapp LPG). Kavandatud maa aluste kütusemahutite, bensiin ja diisel kokku 9x60=540m³, maht jääb detailplaneeringus määratud väiksem. Samuti väheneb tuleohutuskuja, maaaluste mahutite rajamisel. Tallinna tn 84 ja Tallinna tn 86 sademevete kanalisatsioon on olemas, mahutite ümberpaigutamine maa-alla süsteemi ei muuda. Detailplaneeringut ei muudeta olemuslikult, ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

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

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1). Ühisplaneeringu kohaselt asub Tallinna 84 kaubandus ja teenindusalal.

Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on ärimaa sihtotstarve ja tegevused, millega ei kaasne olulist mõju kasvu.

Alal on olemasolev tankla koos tankurite, poe ja mahutitega. Olemasolevate kütusemahutite maa-alla viimine kinnistul, käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste ja näitajate alusel on kooskõlas Kuressaare ühisplaneeringuga, sobitub suuruselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestab piirkonna hoonestuslaadiga.

Projekteerimistingimustega taotletav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõige 1 ja lõige 2 loetletud keskkonnamõjuga tegevuste hulka, mistõttu keskkonnamõju hindamise algatamise vajadus puudub.

Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei muuda ega halvenda piirkonnas väljakujunenud ilmet. Saaremaa vallavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi ehitusõiguse määramiseks uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada käesolevate projekteerimistingimustega.

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

Kuna projekteerimistingimuste väljastamine ei halvenda naaberkinnistute kasutamist ning kavandatav tegevus jääb väljapoole kitsendustega alasid, ei ole projekteerimistingimuste väljastamise osas vajalik küsida arvamust teistelt isikutelt ega asutustelt.

Projekteerimistingimuste eelnõu oli avatud menetlusena väljapanekul 23.03.2023 kuni 06.04.2023 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, punkti 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 Tallinna 84 detailplaneeringus käsitletud planeeringuala hoonestuslaadi täpsustamiseks.

Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded

Kütusemahutid on lubatud viia maa alla detailplaneeringus määratud asukohas. Maa-alused mahutid varustada lekete avastamise kontrollseadmetega.

Mahutid ankurdada, piirkonnas esineb kõrgeid pinnavee seise.
Kütuste mahalaadimise plats peab olema kaetud lekkekindla ja kütustele inertse materjaliga.

Haljastuse, piirete, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted

Käsitleda asendiplaaniline terviklahendus (sealhulgas olemasolev, säilitatav, likvideeritav ja kavandatav haljastus, katendid, vertikaalplaneering jmt). Krunt peab olema ehituse järgselt heakorrastatud. Asendiplaanil näidata projekteeritaval alal ja kontaktvööndis paiknevad puud. Hoiduda puude kahjustamisest. Ehitustegevuse järgselt naaberkrundile sadevee juhtimine ei ole lubatud.

Näidata asendiplaanil avaliku ruumi väikevormid (jalgratta parklad, pingid jm) Ehitusprojekti esitada liikluskorralduse skeem kuhu peavad olema kantud liiklust puudutav info (vajalikud liiklusmärgid, teekattemärgised, parkimiskoha mõõdud ja läbisõidutee laius). Parkimiskohad peavad olema projekteeritud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016

„Linnatänavad“. Ehitusprojekti 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

Projekti koosseisus esitada inseneritehniline projektlahendus vee-,

kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

Projekti koosseisus esitada vertikaalplaneerimise, sademeveete ärajuhtimise, liikluskorralduse ning tänavavalgustuse lahendused. Tankla territooriumilt kogutavad sademeveed suunata pärast õlipüüdurit läbimist tuletõrje veevõtukohta - settetiiki. Tuletõrje kustutusvee tagamiseks on

krundile planeeritud tiik-veehoidla mahutavusega 50m³ ning tuletõrjehüdrant planeeritud veetrassile. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine kõrval kinnistutele.

Projekti peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitatakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.

Tehnovõrkudega ühendused projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Keskkonnakaitse nõuded

Tankla projekteerimisel tuleb arvestada ET-2 0315-0084 Juhiseid tanklate projekteerimiseks Tankla territoorium varustada õlipüüduriga.

Kõik tanklas kasutatavad seadmed (kütusemahutid, gaasitagastussüsteemiga

tankurid, torustikud, automaatkatkestusega kütusepüstolid jne.) peavad vastama Eesti

Vabariigis kehtestatud nõuetele ja olema sertifitseeritud vastavalt Eesti Vabariigis

kehtivale korrale. 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 jäätmehoidlale koguste ja liikide kohta ning juhised ehitajale ehitusjäätmehoidlale ümberkäimiseks (näidis:

<http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>). Ehitusjäätmehoidlale 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

ehitusprojektile“ esitatud nõuetele. Projekt vormistada elektrooniliselt vastavalt

juhendamaterjalile - 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.