

Projekteerimistingimused nr 1911802/07377

Kuupäev 18.11.2019

Projekteerimistingimuste andja

Saaremaa Vallavalitsus 77000306
Saaremaa vald, Kuressaare linn, Tallinna tn 10, 93819
Telefon 455 0530 , e-post ehr@saaremaavald.ee
MARII PRII-PÄRN arhitekt

Seotud dokumendi andmed

Liik	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	1911002/08003
Kuupäev	30.08.2019

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

ANDMED

Ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise asukoha täpsustamine

Vanamõisa küla, Tooma (71401:001:0775), Aini (71401:001:0777), Jaagu (71401:001:0774), Kadariku (71401:001:0778), Päikese (71401:001:0779), Villu (71401:001:0776) ja Peetri (71401:001:0773)

Maakasutuse olemasolevad sihtotstarbed: elamumaa

Pindala: Tooma (10676 m²), Aini (11171 m²), Jaagu (10595 m²), Kadariku (10489 m²), Päikese (10084 m²), Villu (10727 m²) ja Peetri (11499 m²)

Ehitisregistri andmetel katastriüksustel ehitised puuduvad.

SISU JA PÕHJENDUSED

Vanamõisa küla, Tooma (71401:001:0775), Aini (71401:001:0777), Jaagu (71401:001:0774), Kadariku (71401:001:0778), Päikese (71401:001:0779), Villu (71401:001:0776) ja Peetri (71401:001:0773) katastriüksused on haaratud 26.06.2018 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/757 kehtestatud Kiti detailplaneeringu alasse ning eelloetletud katastriüksused on moodustatud nimetatud detailplaneeringu alusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli maaüksuse jagamine eraldi kinnistuteks, uute kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, igale kinnistule 1 (ühe) elamu ja kuni 2 (kahe) abihoone planeerimine ja paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnaningimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine. Vastavalt detailplaneeringule on planeeritav kinnistu jagatud seitsmeks elamumaa krundiks. Planeeritud elamukrundidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kaks abihoonet. Igale elamukrundile on planeeritud oma suurkaev ning heitvete kogumismahuti.

Projekteerimistingimuste taotluse esitaja soovib lähtuvalt ehitusseadustiku §27 lõikest 4 täpsustada maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta ning tuleohutuse nõudeid.

Detailplaneeringu seletuskirjas peatükis 3.6 „Tuleohutusnõuded“ on toodud, et tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritavate hoonete vaheline kuja peab olema minimaalselt 8m. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Samuti on detailplaneeringus toodud, et tuletõrjevési saadakse tuletõrje veevõtukaevust, mis tuleb rajada planeeringu põhijoonisel näidatud asukohta Kadariku krundile. Tuletõrje veevõtu paak: 36 m³ suurune, maapealse hüdrandiga. Tuletõrjevée vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 võib kinniste anumatena lahendatud veevõtukohtade puhul vähendada tulekahju kestvust ühe tunnini (kui on täidetud standardi punkti 7.2 ja lisa G nõuded), mis antud juhul teeb arvutuslikuks koguseks 36 m³. Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustub projekteerimise käigus. Planeeritavale alale krundile Kadariku on ette nähtud võimalus 36 m³ suuruse mahuti rajamiseks, mis paikneb 30 meetri kaugusel lähimast hoonestusalast (standard EVS 812-6:2012+A1:2013). Tuletõrje veevõtukaev/hüdrant ehitatakse välja vastavalt nõuetele, tagades aastaringse veekasutuse. Tuletõrje veevõtukaevu juures on tagatud plats paakautode manööverdamiseks. Tuletõrjevée mahuti täitmine on Kadariku maaomaniku kohustus.

Detailplaneeringu seletuskirjas peatükk 9 toodud elluviimiskava ja sõlmitud halduslepingu kohaselt tuleb huvitatud isikul rajada Kadaka krundile tuletõrjevée mahuti ja tuletõrje veevõtukoht enne elamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamist ja loataotlustega alustamist.

Ehitusseadustiku §27 lõike 1 punkt 3 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Detailplaneeringuga seatud kustutusvee tagamise kohustus ei ole kooskõlas kehtivate tuleohutusnõuete ja standarditega, mistõttu on ilmnenud vajadus detailplaneeringus sätestatud tuleohutusnõuete ajakohastamiseks ja täpsustamiseks. Projekteerimistingimuste andmine ei too kaasa detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikku muutmist.

Detailplaneering ei olnud üldplaneeringut muutev. Detailplaneeringus on hoonestusalade määramisel järgitud üldplaneeringust tulenevaid kahe elamu minimaalse vahekauguse ja elamukruntide miinimumsuurusele kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringuga on kavandatud seitsme elamukrundi kavandamine ning nendele on elamute ja abihoonete püstitamiseks määratud hoonestusalad. Detailplaneeringuga määratud hoonestusalade omavaheline kaugus on vähemalt 100m, mis tähendab, et tegemist on hajaasustusega kehtivate tuleohutusnõuete mõistes. Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §54 kohaselt projekteeritakse ja ehitatakse tuletõrje veevarustus nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukohta vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas asjakohases standardis.

Kehtiva EVS 812-6 „Ehitiste tuleohutus“ kohaselt on tegemist hajaasustusega kui hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Sama standardi kohaselt ei nähta hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis tuleb anda teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta. Eeltoodust lähtuvalt on detailplaneeringus toodud tuleohutusnõuete täpsustamine vastavuses kehtivate tuleohutusnõuete ja asjakohaste standarditega.

Tulenevalt sellest ja lähtuvalt ehitusseadustiku §27 lõige 4 punkt 5 täpsustatakse projekteerimistingimustega Vanamõisa, Kiti detailplaneeringuga kavandatud ehitiste (põhi- ja abihoonete) teenindamiseks vajaliku ehitise (tuletõrje veevõtukoht) võimalikku asukohta. Planeeringuala hooneid teenindav tuletõrje veevõtukoht tuleb lähtuvalt siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja EVS 812-6 „Ehitiste tuleohutus“ kajastada hoone ehitusprojektis. Lähim Maa-ameti kaardirakenduse kohane tuletõrje veevõtukoht on Tirbi küla, Puhkeala (59201:005:0329) maaüksusel asuv Väike-Laheküla järve looduslik veevõtukoht (asukoht on näidatud projekteerimistingimuste taotluses oleval situatsiooniskeemil).

Kavandatud muudatus ei oma olulist ruumilist mõju, samuti ei kaasne soovitud muudatustega negatiivset mõju naaberkinnistutele ja nende kasutajatele. Detailplaneeringu tuleohutusnõuete täpsustamisega ei kaasne olulist mõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 mõistes.

Ehitusseadustiku §31 lõikest 4 lähtuvalt esitati projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks Päästeametile. Päästeamet kooskõlastas ehitisregistris projekteerimistingimuste eelnõu 21.10.2019.

Vastavalt ehitusseadustiku §31 lõikele 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu oli avalikustatud 31.10.2019 kuni 14.11.2019 Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10 tuba 306. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saarte Hääl 31.10.2019.

Väljapaneku ajal said huvitatud isikud ja isikud, kelle õigusi võis avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, esitada ettepanekuid ja vastuväiteid lahenduse kohta vallavalitsuses kohapeal, posti teel või saata e-postile vald@saaremaavald.ee hiljemalt 14.11.2019. Määratud tähtaja jooksul ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud.

Lähtuvalt eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkt 3, § 27 lõike 4 punkt 5 ning Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1, väljastatakse projekteerimistingimused Vanamõisa küla, Tooma (71401:001:0775), Aini (71401:001:0777), Jaagu (71401:001:0774), Kadariku (71401:001:0778), Päikese (71401:001:0779), Villu (71401:001:0776) ja Peetri

katastriüksustele detailplaneeringu alusel kavandatavate põhi- ja abihoonete teenindamiseks vajaliku ehitise (tuletõrje veemahuti ja veevõtukoha) asukohta täpsustamiseks:

1. Detailplaneeringuga kavandatud ehitiste tuletõrje veevõtukoha nõudeid täpsustada nii, et hoone ehitusprojektis tuleb anda teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta. Ehitusprojekti tuleohutusosa peab vastama kehtivatele tuleohutusnõuetele ja standarditele.
2. Kaasnevalt täpsustada detailplaneeringu elluviimiskava ja sõlmitud halduslepingut selliselt, et püstitatava hoone tuletõrje veevõtukoht tuleb näidata ehitusloa taotlemisel vastava hoone ehitusprojektis ning täiendada veemahuti ja tuletõrje veevõtukoha projekteerimine ja rajamine ei ole sellisel juhul nõutav.
3. Muus osas jääb detailplaneering kehtima senisel kujul ning projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivast detailplaneeringust tulenevaid tingimusi.

Vaidlustamisviide

Projekteerimistingimusi võib vaidlustada 30 päeva jooksul alates teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajja haldusmenetluse seaduse sätestatud korras.

Ehitise andmed

Ehitise nimetus	põhihoone, abihooned
Ehitise liik	hoone
Ehitustegevus	Ehitise püstitamine

Ehitise asukoht

Katastritunnus	Katastriüksuse koha-aadress
71401:001:0775	Saare maakond, Saaremaa vald, Vanamõisa küla, Tooma
71401:001:0777	Saare maakond, Saaremaa vald, Vanamõisa küla, Aini
71401:001:0774	Saare maakond, Saaremaa vald, Vanamõisa küla, Jaagu
71401:001:0778	Saare maakond, Saaremaa vald, Vanamõisa küla, Kadariku
71401:001:0779	Saare maakond, Saaremaa vald, Vanamõisa küla, Päikese
71401:001:0776	Saare maakond, Saaremaa vald, Vanamõisa küla, Villu
71401:001:0773	Saare maakond, Saaremaa vald, Vanamõisa küla, Peetri

Märkus

Päästeameti Lääne päästekeskus - Juhul, kui tegemist on hajaasustusega EVS 812-6 mõistes kus naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit (juhul, kui õigusaktis ei ole sätestatud teisiti), siis hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta. Kaksikelamu puhul on soovitatav eraldada erinevad korterid üksteisest tulemüüriaga.

Esitatavad dokumendid

Dokumendi nimetus	Faili nimi	Liik	Number	Kuupäev	Väljaandja	Märkus
	Projekteerimistingimuste_taotlus_Nr_1911002/08_003_Koondvaade.pdf			10.09.2019		
Lähim veevõtukoht, kaart	kaart.jpg	Muu lisa		30.08.2019	Maaameti	