

# Projekteerimistingimused nr 2211802/00223

Kuupäev 10.01.2022

## 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	2111002/13987
Kuupäev	13.10.2021

## Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

## ANDMED

Kannikese 11 kinnistu on 1305 m<sup>2</sup> suurune 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu katastritunnusega 27003:001:0456. Kinnistu on ehisregistri andmete järgi hoonestatud 175.5 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga elamuga (ehisregistri kood 120728181). Juurdepääs on Kannikese tänavalt.

## SISU JA PÕHJENDUSED

Kuussaare linna ja Kaarma valla kontaktvõõndi ühisplaneeringu järgi asub Kannikese 11 Kudjape aleviku tiheasustusega alal pereelamute juhtfunktsiooniga maal, kus kehtib Kaarma Vallavolikogu 25.10.2006. a otsusega nr 149 kehtestatud Oolu maaüksuse detailplaneering. Detailplaneeringuga on kavandatud elamukrundid, millele on Kannikese tänava põhjaküljel antud ehitusõigus kuni 8 m kõrguse elamu ja kahe abihoone püstitamiseks ning nende ehitamiseks on detailplaneeringus kruntidel piiritletud hoonestusala.

Taotleja soovib suurendada Kannikese 11 kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala idapoolse naabri Kannikese 13 suunas kuni 1 m kaugusele kinnistute vahelisest piirist, et püstitada abihoone 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 hoonestusala 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, kuid detailplaneeringu järgse hoonestusala suurendamine Kannikese 13 naaberkinnistu suunas on võimalik ainult Kannikese 13 omaniku nõusolekul.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punkti 1 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi. Hoonestusala väiksemõõduline (2.3 %) suurendamine ei oma ruumilist mõju ega mõjuta detailplaneeringu lahendust ning sobib detailplaneeringu üldise kruntide- ja hoonestuse struktuuriga. Hoonestusala väiksemõõduline suurendamine ei muuda kehtestatud detailplaneeringulahenduse olemust.

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

Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1. Projekteerimistingimuste eelnõu on avalikustamisel 22.12.2021-05.01.2022. a Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10 tuba 306. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saaremaa Teataja 16. detsembril 2020. a.

Väljapaneku ajal saavad 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 05.01.2022. Väljapaneku jooksul ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid pöördumisi ei esitata.

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 Kannikese 11 kinnisasjale kavandatakse abihoone ehitamist asukohta väljaspool detailplaneeringuga määratud hoonestusala Kannikese 13 naaberkinnistu piiri äärde, sellest 1 m kaugusele, siis Saaremaa Vallavalitsus kaasas projekteerimistingimuste menetlusse puudutatud kinnisasja omaniku arvamuse ja ettepanekute esitamise tähtajaga 10 kalendripäeva - Kannikese 13 kui piirneva kinnisasja omanikule saadeti teavituskiri Kannikese 11 kinnistul detailplaneeringut muutmata projekteerimistingimuste eelnõu ja detailplaneeringujärgse hoonestusala suurendamise asendiplaan tutvumiseks ning arvamuse avaldamiseks.

Projekteerimistingimuste eelnõu kohta tuli 29.12.2021.a Kannikese 13 omanikelt e-postiga teade, et Kannikese 11 omanikud on teadlikud Kannikese 13 plaanidest ning neil ei ole vastuväiteid Kannikese 11 abihoone juurdeehitusplaanidele. Seega loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastatuks ja antakse projekteerimistingimused välja.

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, § 28, § 31 lõike 1, § 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 Kudjape aleviku Kannikese 11 kinnistul lubatud detailplaneeringu järgset hoonestusala suurendada kuni 10% võrra selle esialgsest 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 kaasaegse elukeskkonna nagu detailplaneeringus kavandatu elluviimisel.

Maapealse ehitussala väiksemõõduline suurendamine ei oma olulist ruumilist mõju, pigem järgib väljakujunenud kruntide hoonestusstruktuuri. Samuti ei kaasne negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

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

#### PROJEKTEERIMISTIINGIMUSED

1.Kannikese 11 kinnistule detailplaneeringuga määratud ehitusala suurendatakse kuni 10% (2.3 %) vastavalt projekteerimistingimuste taotlusega koos esitatud hoonestusala suurendamise plaanile - abihoone võib kavandada sellel plaanil näidatud asukohta.

2.Muus osas jääb detailplaneering kehtima senisel kujul ning projekteerimisel ja ehitamisel kehtivad detailplaneeringust tulenevad tingimused - abihoone projekteerida vastavalt Oolu detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigusele ning arhitektuursetele tingimustele.

3.Erilist tähelepanu pöörata tuleohutusele, mis peab vastama Tuleohutusseadusele ning Siseministri 30.03.2017.a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 01.03.2021 jõustunud redaktsioon ning Oolu maaüksuse detailplaneeringule.

4.Ehitusseadustiku § 65 kohaselt projekteerimisel tagada üle 50 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga abihoone energiatõhusus kui hoone on sisekliima tagamisega hoone, ning § 66 kohaselt vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega. Hoone energiatõhususe tagamisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

5.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.

6.Ehitusprojekt koostada eelprojekti staadiumis. Ehitusprojekti sisu ja vormistus peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2015.a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele. Projekti asendiplaan koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000.

7. 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 kommuni-katsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuvaldkonna juhendmaterjalidele „Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“ [www.mkm.ee/et/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naadised](http://www.mkm.ee/et/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naadised). Projekti asendiplaan esitada Saaremaa Vallavalitsusele ka dwg-formaadis.

/allkirjastatud digitaalselt/  
Inge-Ly Ansip  
arhitekt

Koostas Inge-Ly Ansip, tel 4525041  
e-post: [inge-ly.ansip@saaremaavald.ee](mailto:inge-ly.ansip@saaremaavald.ee)

## 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	<b>Abihoone</b>
Ehitise liik	<b>hoone</b>
Ehitustegevus	<b>Ehitise püstitamine</b>

## Ehitise asukoht

Katastritunnus	Katastriüksuse koha-aadress
27003:001:0456	Saare maakond, Saaremaa vald, Kudjape alevik, Kannikese tn 11

## Märkus

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

## Esitatavad dokumendid

Dokumendi nimetus	Faili nimi	Liik	Number	Kuupäev	Väljaandja	Märkus
	Projekteerimistin gimuste_taotlus _Nr_2111002/13 987_Koondvaad e.pdf			25.12.2021		
Asendiskeem	001_EP_AS-4- 02_asendiskee m_2021-10- 13.pdf	Asendiskeem		13.10.2021	Olari Aavik	