



**DETAILPLANEERINGUT TÄPSUSTAVAD PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
hoone kõrguse muutmiseks nr 1911802/00289 välja antud 14.01.2020**

projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 1911002/10813

Kannikese 14 kinnistu detailplaneeringu järgse hoone kõrguse suurendamiseks kuni 10% võrra selle esialgsest detailplaneeringujärgsest lahendusest

ANDMED

Kannikese 14 kinnistu on 2087 m² suurune 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu katastritunnusega 27003:001:0459. Kinnistu on hoonestamata. Juurdepääs on Kannikese tänavalt.

SISU JA PÕHJENDUSED

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi asub Kannikese maaüksus 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 lõunaküljel antud ehitusõigus kuni 6.5 m kõrguse elamu ja kahe abihoone püstitamiseks ning nende ehitamiseks on detailplaneeringus krundidel piiritletud ehitusala.

Taotluse esitaja soovib suurendada Kannikese 14 elamu detailplaneeringujärgset maksimaalset kõrgust sellepärast, et ehitustehniliselt ei ole võimalik soovitud plaanilahenduse ja arhitektuuriga hoonet lahendada detailplaneeringujärgset maksimaalset kõrgusepiirangut arvestades.

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 ning lõike 2 kohaselt, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

Lähtuvalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktist 3, on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada esitatud taotluse järgi krundi detailplaneeringus määratud hoonestuse kõrguse suurendamist kuni 10 % ulatuses selle esialgsest detailplaneeringujärgsest lahendusest.

Detailplaneeringujärgse kõrguse suurendamine 10 % võrra võimaldab püstitada soovitud arhitektuuriga elamu. Kõrguse suurendamine väikses ulatuses ei oma olulist ruumilist mõju, vaid pigem järgib üldist hoonestuse kõrgust ümbruskonnas, kus Kannikese tänava põhjaküljel ning vastas, Kummeli tänava idakülje hoonestuse kõrgus on detailplaneeringu kohaselt 8 m. Lahendus sobib detailplaneeringu üldise kruntide- ja hoonestuse struktuuriga, ega muuda kehtestatud detailplaneeringulahenduse olemust.

Ehitusseadustiku (EhS) § 31 lõike 1 kohaselt ei ole kavandataval tegevusel olulist keskkonna-mõju keskkonnamõju 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 määruses nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1. Projekteerimistingimuste eelnõu on avalikustamisel 30.12.2019-13.01.2020. a Saaremaa

Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10 tuba 306. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saaremaa Teataja 19. detsembril 2019. 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 13.01.2020. Väljapaneku jooksul 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 3, § 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 14 maaüksusel lubatud elamu kõrgust suurendada kuni 10% selle esialgsest detailplaneeringu järgsest lahendusest vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 3

Nimetatud täpsustus on aktsepteeritav, kuna ei mõjuta detailplaneeringu põhilahendust ja tegemist ei ole detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel koostatav projektlahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise elukeskkonna nagu detailplaneeringus kavandatu elluviimisel.

Ühe hoone kõrguse suurendamine väikses ulatuses ei oma olulist ruumilist mõju, pigem järgib üldist hoonestuse kõrgust ümbruskonnas, kus Kannikese tänava põhjaküljel ning vastas, Kummeli tänava idakülje hoonestuse kõrgus on detailplaneeringu järgi 8 m. Samuti ei kaasne kõrguse väikeses ulatuses suurendamisega olulist keskkonnamõju, ega negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

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

PROJEKTEERIMISTIINGIMUSED

1. Kannikese 14 maaüksusele detailplaneeringuga määratud elamu kõrgust suurendatakse kuni 10 % - maksimaalne kõrgus tohib olla 7.15 m . Muus osas jääb detailplaneering kehtima senisel kujul ning elamu projekteerimisel ja ehitamisel kehtivad detailplaneeringust tulenevad tingimused.
2. Abihooned ja neid teenindavad rajatised projekteerida vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigusele ning arhitektuursetele ja ehituslikele tingimustele - abihooned tuleb projekteerida detailplaneerijajärgse kõrgusega 6.5 m.
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. Ehitusseadustiku § 65 kohaselt projekteerimisel tagada üle 50 m² suuruse ehitusaluse pindalaga elamu energiatõhusus ning § 66 kohaselt vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega. Hoone energiatõhususe tagamisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
5. Projekti tuleohutuse osa peab vastama Tuleohutusseadusele ning Siseministri 30.03.2017.a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning vastavalt Oolu maaüksuse detailplaneeringule.
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 m² 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. 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. Projekti asendiplaan esitada Saaremaa Vallavalitsusele ka dwg-formaadis.

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajja 30 päeva jooksul alates teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Inge-Ly Ansip
arhitekt