



DETAILPLANEERINGUT TÄPSUSTAVAD PROJEKTEERIMISTINGIMUSED
hoonestusala tingimuste täpsustamiseks nr 2011802/05456 **21.07.2020**

Projekteerimistingimuste taotlus 25.05.2020 detailplaneeringu olemasolul nr 2011002/06126 Kudjape aleviku Kummeli tn 5 kinnistu detailplaneeringu järgse ehitusala suurendamiseks kuni 10% võrra selle esialgsest detailplaneeringujärgsest lahendusest.

ANDMED

Kummeli tn 5 kinnistu on 1494 m² suurune 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu katastritunnusega 27003:001:0448. Kinnistu on hoonestatud, kinnistul asub 242 m² suuruse ehitusala elamu ehitisregistri koodiga 120600867. Juurdepääs on Kummeli tänavalt.

SISU JA PÕHJENDUSED

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi asub Kummeli tn 5 kinnistu 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 elamumaa krundid, millele on antud ehitusõigus elamu ja abihoone püstitamiseks krundi maksimaalse täisehitusega kuni 20 % ning ehitamiseks on detailplaneeringus kruntidele piiritletud hoonestatav ala.

Taotluse esitaja soovib suurendada Kummeli tn 5 krundi detailplaneeringujärgset hoonestatavat ala umbes 3% hoonestusala pindalast, et abihoone (garaaž) püstitada tänava detailplaneeringuga markeeritud ehitusjoonele, asukohta, kus on sellele kõige parem juurdepääs ning seal ei ole väärtuslikku kõrghaljastust.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Lähtuvalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktist 2, on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada esitatud taotluse järgi krundi detailplaneeringus määratud ehitusala (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% ulatuses selle esialgsest detailplaneeringujärgsest lahendusest.

Detailplaneeringujärgse hoonestatava ala (ehitusala) suurendamine on väga väikeses mahus (umbes 3%) ja võimaldab püstitada abihoone asukohta, kus abihoonele on otse ligipääs tänavalt ja hoone paikneb detailplaneeringujärgsel tänava ehitusjoonel.

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 oli avalikustamisel 22.06.2020-01.07.2020. a Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10 tuba 306. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saarte Hääl 17. juunil 2020. a.

Väljapaneku ajal said 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 01.07.2020.

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 2, § 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 Kummeli tn 5 kinnistul lubatud suurendada detailplaneeringu järgset hoonestatavat ala kuni 10% 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 suurendamise alusel koostatav projektlahendus tagab samuti tasakaalustatud ja mitmekesise elukeskkonna nagu detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel.

Maapealse ehitusala väikesemõõduline suurendamine ei oma olulist ruumilist mõju, sellega ei kaasne ehitustehnilist ega olulist keskkonnamõju, vaid see vastab detailplaneeringu ehitusjoonele.

Detailplaneeringujärgse hoonestusala suurendamisega naaberkinnistule lähemale kui detailplaneeringus on ette nähtud, võib kaasneda negatiivne mõju naaberkinnisasjale või selle kasutajatele. Ehitusala suurenduse asukohale põhjapoolse naaberkinnistu Kummeli tn 3 piirist 2 m kaugusele ehitamiseks on 16.03.2020 andnud loa Kummeli tn 3 omanik Madis Sild.

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

PROJEKTEERIMISTIINGIMUSED

1. Kummeli tn 5 kinnistule detailplaneeringuga määratud hoonestatavat ala suurendatakse kuni 10% ulatuses vastavalt projekteerimistingimuste taotlusega koos esitatud hoonestatava ala suurendamise plaanile. Muus osas jääb detailplaneering kehtima senisel kujul ning projekteerimisel ja ehitamisel kehtivad detailplaneeringust tulenevad tingimused.
2. Abihoone projekteerida vastavalt Oolu maaüksuse detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigusele ning arhitektuursetele ja ehituslikele tingimustele.
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. 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.
5. 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.
6. 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.

KEHTIVUS JA VAIDLUSTAMINE

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

Koostas Inge-Ly Ansip, tel 452 5041
Inge-ly.ansip@saaremaavald.ee