



PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr 1911802/05703
Arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste täpsustamiseks

09.09.2019

Projekteerimistingimuste andja Saaremaa Vallavalitsus
Registrikood 77000306

projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 1911002/06931

Kummeli 8 kinnistule planeeritud elamule ühekorruseline hoonemaht ja puitvälisviimistluse projekteerimiseks

ANDMED

Kummeli tn 8 kinnistu on 1483 m² suurune hoonestamata elamumaa sihtotstarbega kinnistu katastritunnusega 27003:001:0451. Kinnistu asub Kaarma Vallavolikogu 25.10.2006. a otsusega nr 149 kehtestatud Kudjape küla Oolu maaüksuse detailplaneeringu alal.

SISU JA PÕHJENDUSED

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi asub Kummeli 8 kinnistu Kudjape küla tiheasustusega alal pereelamute juhtfunktsiooniga maal, kus kehtib Oolu maaüksuse detailplaneering.

Detailplaneeringuga on kavandatud elamumaa krundid, millel on piiritletud hoonestatavad alad, hoonestusele on määratud ehitusõigus ning projekteerimispõhimõtted, sealhulgas arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused. Kummeli tänava lõunaküljele on detailplaneeringuga kavandatud hoonestus täiskahekorruselise mahuna, katusteks 0-25° pult- või viilkatused või lamekatused. Välisviimistluses peaks domineerima erinevates heledates toonides kivipinnad (loodus- või tehiskivid, krohv), vähemal määral võib kasutada erinevat tüüpi puitu ja plekk-katteid, kusjuures plastikkatteid ei tohi kasutada.

Projekteerimistingimuste taotluse esitaja soovib Kummeli 8 kinnistule planeeritud elamu kavandada ühekorruselise hoonemahuga ja puitvälisviimistlusega.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 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 4 täpsustatakse projekteerimistingimustega detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmisel arvestada hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi.

Kummeli 8 naaberkinnistul praegu hoonestus puudub, et paigutuselt, stiililiselt ja katusekaldeliselt hooneid omavahel sobitada nagu detailplaneering seda ette näeb. Lähim hoonestus Kummeli tänava idaküljel ja Mesika tänava põhjaküljel on detailplaneeringus ette nähtud Kummeli 8 hoonestusega samade arhitektuursete ja kujunduslike tingimustega, kuid tegelikkuses kolmeteistkümne aasta jooksul kerkinud hooned Kummeli 8 naabruses on enamuses sarnased Kannikese tänava lõunaküljele ette nähtud hoonestusega, mis on madala viilkatusega või ühepoolse kaldega ühekorruselised elamud kõrgusega kuni 6.5 m. Nii on ehitatud ühekorruseline madala viilkatusega elamu Kummeli 8 tagumine naaber Mesika tn 9, samuti detailplaneeringu kehtestamise järgselt ehitatud Kummeli tänava idaküljel olev Kummeli 5

elamu. Kuna Kummeli tänava idakülg on planeeringu ääreala, selle taga algavad põllud ja heinamaad, siis on hoonestuse sujuv üleminek kõrgemalt madalamaks visuaalselt leebem üleminek hoonestusest loodusesse kui järsk asumi hoonestuse lõpp.

Arvestades selles asukohas väljakujunenud hoonestuslaadi, sobib Kummeli 8 ühekorruselise hoonemaht lähiümbruses oleva hoonestuse struktuuriga, kuna lähiümbruses ja naabruses esineb mitmeid ühekorruselisi hoonemahtusid. Samuti on ühekorruselise hoonemaht kahekorruselisest sujuvam üleminek looduslikule keskkonnale.

Detailplaneeringu kohaselt on planeeringuala hoonestusele ette nähtud kivi- ja puitpindadest kombineeritud välisviimistlus, mis on ellu viidud kombineeritult nagu tagumise naabri Mesika 7 elamu või üleni krohvitud hoonetega nagu Kummeli 8 naabri Mesika 9 elamu. Kombineeritud välisviimistlust on kasutatud valdavalt sellisel moel, et esimese korruse ulatuses on krohvipinnad ja teise korruse otsaviilud on puitlaudisega viimistletud. Sellest tulenevalt võib ühekorruselise hoone puhul esimese korruse ulatuses kasutada ühte viimistluse liiki, milleks võib olla ka puit, kui see on ühtlase pinnaga ja heledat tooni nagu on ette nähtud planeeringuga.

Detailplaneeringu arhitektuursete ja kujunduslike projekteerimispõhimõtete täpsustused hoone mahu ja välisviimistluse osas sobivad hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, ega muuda kehtestatud detailplaneeringulahenduse olemust.

Ehitusseadustiku (EhS) § 31 lõike 1 kohaselt ei ole kavandataval tegevusel olulist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhindangut ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2¹ reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Projekteerimistingimuste andmine korraldatakse avatud menetlusena vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1. Projekteerimistingimuste eelnõu on avalikustamisel 16.08.-30.08.2019. a Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10 tuba 306. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saaremaa Teataja 15. augustil 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 21.07.2018. Väljapaneku jooksul ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid pöördumisi ei esitatud.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 4 lõike 3 punktid 3 ja 4, § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 2 punkti 1, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1 ja haldus-menetluse seaduse § 47, § 50 lõike 2 punkti 1 ja lõike 3 ning Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1 on projekteerimistingimuste alusel Kudjape küla Kummeli 8 kinnistule kavandatavale elamule lubatud ühekorruselise hoonemaht ja puitvälisviimistlus vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 4

Nimetatud täpsustused on aktsepteeritavad, kuna tegemist ei ole detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuste alusel koostatav projektlahendus sobib olemasolevasse keskkonda ja tagab samasuguse mitmekesise elukeskkonna nagu detailplaneeringus kavandatu elluviimisel.

Kavandatava elamu detailplaneeringuga määratud madalam hoonemaht ei oma olulist ruumilist mõju, pigem järgib hoone asukohas väljakujunenud keskkonda ja ehitatud keskkonna sujuvamat üleminekut looduslikuks keskkonnaks. Samuti ei kaasne sellega negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

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

PROJEKTEERIMISTIINGIMUSED

1. Kummeli 8 kinnistule detailplaneeringuga määratud kahekorruselise hoonemahu võib projekteerida ühekorruselise hoonemahuna ja kombineeritud välisviimistluse asemel võib kasutada ühte viimistlusmaterjali liiki, sealhulgas puitlaudist. Muus osas jääb detailplaneering kehtima senisel kujul ning projekteerimisel ja ehitamisel kehtivad detailplaneeringust tulenevad tingimused, sealhulgas projekteerimispõhimõtted.
2. Elamu ühekorruseline hoonemaht projekteerida detailplaneeringu projekteerimispõhimõtete järgi viilkatusega ja 25-kraadise katusekaldega nagu Mesika 9 olemasoleval hoonel.
3. Elamu välisviimistlusena võib kasutada puitlaudist, kui see on profileerimata laudadest sulundlaudis (rõhtlaudis) või kül-g-külje kõrval laudis (püstlaudis), kuid neid omavahel mitte kombineerida. Laudise värvitoon peab olema heledat tooni.
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.
7. Projekti asendiplaan koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000.
8. 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

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