

Projekteerimistingimused nr 2111802/03845

Kuupäev 26.04.2021

Projekteerimistingimuste andja

Saaremaa Vallavalitsus 77000306

Saaremaa vald, Kuressaare linn, Tallinna tn 10, 93819

Telefon 455 0530 , e-post ehr@saaremaavald.ee
INGE-LY ANSIP arhitekt

Seotud dokumendi andmed

Liik	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	2011002/14011
Kuupäev	27.11.2020

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

ANDMED

Rähni kinnistu on 7830 m² suurune 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu katastritunnusega 34801:008:0618. Kinnistu on hoonestamata. Juurdepääs on Leebemetsa teelt nr 2700038.

SISU JA PÕHJENDUSED

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi asub Rähni maaüksus Mändjala küla haljasmaa juhtfunktsiooniga alal, kus kehtib Kaarma Vallavolikogu 20.04.2011. a otsusega nr 22 kehtestatud Mändjala küla Marise kinnistu detailplaneering.

Detailplaneeringuga on kavandatud elamukrundid, millele on määratud ehitusõigus ning arhitektuur-ehituslikud nõuded elamu ja abihoonete püstitamiseks, sealhulgas on määratud katusekalde vahemik 38-45 kraadi.

Taotleja soovib Rähni kinnistule kavandatava elamu detailplaneeringu järgse katusekalde 38-45 kraadi asemel ehitada ühekorruselise 25-kraadise katusekaldega elamu, sest ühekorruseline hoone ei vaja kõrget katusekalde.

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 4, on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada esitatud taotluse järgi krundi detailplaneeringus määratud hoonestuse arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Marise detailplaneeringu kohaselt peab rajatav hoonestus stiililiselt omavahel sobima. Kasutatav hoonestuslaad (arhitektuurid lahendused, katusekalde jne) peab olema traditsiooniline, omane Saaremaa hajaasustusele. Kohalikul omavalitsusel on lubatud hoonete projekteerimispõhimõtteid täpsustada projekteerimistingimustega.

Taotletav 25-kraadise kaldega viilkatus tagab hoonele detailplaneeringuga nõutud traditsioonilise Saaremaale omase hoonestuslaad ning täidetakse teisi detailplaneeringus toodud olulisi arhitektuurilisi ja ehituslikke lisatingimusi. Detailplaneeringujärgsete arhitektuursete tingimuste täpsustamine võimaldab püstitada soovitud arhitektuuriga elamu.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punkti 1 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi. Rähni maaüksuse naaberkinnistutele on elamud valmis ehitatud. Tammemarise elamu järgib detailplaneeringu nõudeid katusekalde osas, Metsaveere elamu katusekalle on 30 kraadi, mis ei vasta detailplaneeringule. Metsaveere puhul on järgitud teisel pool Leebemetsa teed kehtestatud Vana-Värava kinnistu detailplaneeringu arhitektuurinõudeid, kus on lubatud katusekalde vahemik 15-45 kraadi. Kuna Metsaveere asub Leebemetsa tee ääres, on Metsaveere elamu teelt märgatav, mistõttu ka visuaalselt on vaadeldav pigem koos teisel pool teed Vana-Värava detailplaneeringu järgi kerkima hakkavate hoonetega.

Rähni maaüksuse hoonestus ei ole Leebemetsa teelt nähtav. Koos vaadeldavad ei ole ühegi Marise kinnistu detailplaneeringuga kavandatud elamud, kuna asuvad metsases piirkonnas ja kuna planeeritav ala asub osaliselt Saare Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi maakondliku rohevõrgustiku koridoris, siis säilitamiseks looduslike alade sidusust hoonete ja rajatiste rajamisel, tuleb säilitada võimalikult palju kasvujõus puid, väljaspool hoonestusala tohib maha võtta ainult haiged puud. Ümbritsev keskkond võimaldab Rähni maaüksusele 25 või 30 kraadise kaldega viilkatusega elamu rajamise, kuna Metsaveere naaberkinnistul olev elamu on juba 30-kraadise katusekaldega ning naabruskonnas on Vana-Värava detailplaneeringu kohaselt võimalik ehitada 15-45 kraadise katusekaldega hooned. Kasutatav hoonestuslaad on traditsiooniline, omane Saaremaa hajaasustusele ning hoonestus sobib stiililiselt omavahel.

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 määruks nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1. Projekteerimistingimuste eelnõu oli avalikul väljapanekul 11.01.2021 kuni 20.01.2021. a Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10 tuba 306. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saaremaa Teataja 7. jaanuaril 2021. 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 20.01.2021.18.10.2020. 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 Mändjala küla Rähni maaüksusel lubatud täpsustada detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, muuta detailplaneeringu järgset katusekallet vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 4

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.

Hoone katusekalde muutmine lamedamaks kui detailplaneeringus ette nähtud, ei oma olulist ruumilist mõju, vastab detailplaneeringu nõudele, et hoonestus peab olema traditsiooniline, omane Saaremaa hajaasustusele ning stiililiselt omavahel sobima. Katuse kalde muutumisega ei kaasne negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele, sellele ei ole olulist keskkonnamõju.

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

PROJEKTEERIMISTIINGIMUSED

1.Rähni maaüksusele detailplaneeringuga määratud arhitektuursetest tingimustest on lubatud 38-45° katusekalde asemel elamule ja abihoonetele projekteerida 25-kraadise või 30-kraadise kaldega viilkatused. Muus osas jääb detailplaneering kehtima senisel kujul ning elamu ja abihoone projekteerimisel ja ehitamisel kehtivad detailplaneeringust tulenevad tingimused.

2.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.

3.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 määruks nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

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 Aaspere ja Ranna kinnistute

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.

Koostas Inge-Ly Ansip, tel 452 5041

Meiliaadress: inge-ly.ansip@saaremaavald.ee

Vaidlustamisviide

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.

Ehitise andmed

Ehitise nimetus	elamu
Ehitise liik	hoone
Ehitustegevus	Ehitise püstitamine

Ehitise asukoht

Katastritunnus	Katastriüksuse koha-aadress
34801:008:0618	Saare maakond, Saaremaa vald, Mändjala küla, Rähni

Märkus

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Esitatavad dokumendid

Dokumendi nimetus	Faili nimi	Liik	Number	Kuupäev	Väljaandja	Märkus
	Projekteerimistingimuste_taotlus_Nr_2011002/14_011_Koondvaade.pdf			24.02.2021		