



## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr. 2411802/00743

Haldusakti üldandmed

Projekteerimistingimuste taotlus nr. 2411002/00489 v01 (esitatud 19.01.2024)

Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)

Haldusakti koostaja Piret Miller

### Andmed

34901:016:0085 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d

Suurus 5971 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%

Alal on kehtib Roomassaare tee 2 detailplaneering nr 429-10, kehtestatud 16.12.2010

Kitsendused: Lennuvälja kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, elektrimaakaabelliini kaitsevöönd.

Taotluse alusel soovitakse hoonestusala suurendada alla 10 protsendi ehituslike põhjuste tõttu.

Hoonestusala peab võimaldama 30 m laiust hoonet projekteerida inventari ja ehitusmaksumuse mõistlikkuse tõttu.

### Sisu ja põhjendused

Maaüksusel kehtib Roomassaare tee 2 detailplaneering, kehtestatud 16.12.2010

Detailplaneeringuga on moodustatud 3 krunti ja kavandatud uutele moodustavatele kruntidele ehitusõiguse planeerimine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Detailplaneeringu kohaselt on krundile kavandatud tootmiskompleks, mis rajatakse Roomassaare tee 2 ja Roomassaare tee 2d kruntidele. Kompleksi planeerimisel on neid kahte krunti vaadatud kui tervikut ja kõik hooned ja rajatised on kavandatud tootmistsükli ühe osana ning koos funktsioneerivatena.

Roomassaare tee 2d krundile on lubatud üks hoone, krundi täisehitusprotsent 30%. Kavandatava hoone kõrgus maksimaalselt 13.3 m paigutusega risti või paralleelselt Roomassaare teega.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on moodustatud krundid ja osaliselt realiseeritud ehitusõigus Roomassaare tee 2 krundil. Roomassaare tee 2d on hoonestamata.

Saaremaa Vallavalitsusele esitati projekteerimistingimuste taotlus, mille alusel soovitakse suurendada Roomassaare tee 2d detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala kuni 10 %.

Planeeritud hoonestusala suurus on 2130.7m<sup>2</sup> ja soovitud ehitisealuse pind on 2342.2m<sup>2</sup> kokku 9.9%

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 kohaselt antakse võimalus täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Ehitusseadustiku § 27 lg 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi kehtestatud detailplaneeringu lahenduse olemuslikuks muutmiseks. Projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada EhS §

27 lõikes 2 toodud asjaolusid, sh seda, et projekteerimistingimuste andmine ei tohi olla vastuolus avaliku huviga.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 a, mistõttu kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu põhimõtetega EhS § 27 kohaselt võib väljastada detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimusi detailplaneeringu täpsustamiseks sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Detailplaneeringu lahenduse täpsustamiseks soovitud muudatust, mis hõlmab hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest on võimalik kaaluda ehitusseadustiku § 27 lõike 4 alusel. Uue detailplaneeringu koostamine ei ole otstarbekas ega mõistlik. Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Täidetud on eeldused projekteerimistingimuste andmiseks detailplaneeringu olemasolul, seejuures on avalikkusele antud võimalus kaasa rääkida avatud projekteerimistingimuste menetluses.

Ehitise kavandamine käesolevates projekteerimistingimustes detailplaneeringu täpsustamiseks antud tingimuste alusel on aktsepteeritavad, kuna ei sekkuta detailplaneeringus kavandatud linnaehituslikku lahendusse ning detailplaneeringu kohase põhimõttelise lahenduse elluviimine on jätkuvalt võimalik. Seega ei ole tegemist detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuste alusel kavandatav lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise linnaruumilise lahenduse planeeritud alal, nagu ka detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatavad muudatused ei oma visuaalselt nähtavat linnaruumilist ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

Tootmiskompleksi hooned paigutuvad ehitusjoonel 5m kaugusel tänava äärsest piirist lühema küljega paralleelselt tänavaga. Tulenevalt hoonete paremast paigutusest ja tootmisprotsessi iseloomust on võimalik kavandada hooned üksteisele ligemale, kui tänavaäärne ehitusjoon säilib.

Eeldatavalt kavandatav muudatus ei piira naaberkinnistute õigusi ja sobitub väljakujunenud keskkonda.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt paikneb krunt ettevõtluse alal. Ettevõtlusala all mõistetakse mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Lubatud on äri ja tootmismaa sihtotstarve. Tootmishoone ehitus sobitub on kooskõlas üldplaneeringuga. Üldplaneeringu peatükis 4.3 on käsitletud maakasutus ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

EhS § 27 alusel kehtiva detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega, arvestades asjaolu, et hoonestusala suurendamisel hoone sobitub piirkonna hoonestusega ja säilib ehitusjoon on projekteerimistingimuste väljastamine kooskõlas ühisplaneeringuga.

EhS § 31 kohaselt korraldab omavalitsus projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena EhS § 27 ja PlanS § 125 lg 5 nimetatud juhul. Ajavahemikul 22. veebruarist kuni 06. märtsini

2024 oli avalikul väljapanekul Roomassaare tee 2 detailplaneeringut täpsustav eelnõu. Avatud väljapaneku perioodil ei esitatud ettepanekuid ega vastuväiteid kavandatava muudatuse osas.

Tulenevalt eelnenust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkt 2 väljastatakse projekteerimistingimused hoonestusala suurendamiseks kuid mitte rohkem kui 10 %.

Arhitektuurse terviku saavutamiseks on vajalik järgida ehitusjoont tänava ulatuses.

**Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtiva detailplaneeringu lahendusele.**

Projekteerimistingimuste eelnõud ei ole täiendavalt esitatud Transpordiametile kooskõlastamiseks, kuna hoone suurus, ega otstarve võrreldes detailplaneeringuga ei muutu.

Projekteerimistingimuste väljastamine ei too kaasa piiranguid naaberkinnistute kasutamisele, kavandatava tegevuse mõju hõlmab üksnes Roomassaare tee 2d krunti.

Lähtudes eeltoodust, Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määrusest nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punktist 1 ja „Kuressaare linna ja Kaarma kontaktvööndi ühisplaneeringust“, ning kooskõlas haldusmenetluse seaduse § 50 lõikega 2 väljastatakse projekteerimistingimused ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkt 2 alusel kehtiva Roomassaare tee 2 detailplaneeringu täpsustamiseks ja hoonestusala suurendamiseks 10%.

### **Projekti koosseis ja vormistamine:**

Projekt koostada päevakajalisele geodeetilisele alusplaanile. Asendiplaanil näidata ära kruntide piirid, ehitiste asukohad, liikluse, parkimise, haljastuse ja heakorra lahendus, krundi katastriüksuse sihtotstarve, hoone ehitisealune pind jm tehnilised näitajad vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, Eesti standarditele EVS 932:2017 “Ehitusprojekt“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded1“ ja Eesti standardiga EVS-EN 16798-1:2019 „Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6“.

Hoonete tehnilised andmed esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ võrdleval kujul: detailplaneering, projekteeritud.

Hoones tuleb tagada nõuetekohane tervislik sisekliima. Standarditele vastava projekti koostamine loob eelduse, et ehitamisel on järgitud head tava ja ehitis vastab nõuetele.

Ehitusprojekt peab olema allkirjastatud EhS § 24 kohaselt projekteerimises pädeva spetsialisti poolt. Ehitusprojekti asendiplaan esitada lisaks ka \*.dwg. formaadis. Projekteerimisel võtta aluseks võrguvaldajate tehnilised tingimused ning kehtivad muud normid ja nõuded.

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Haldusakti on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul Tallinna halduskohtus (Pärnu Kohtumaja) arvates teatavakstegemisest.

/Digiallkiri/  
Piret Miller  
Arhitekt

Saaremaa Vallavalitsus | Tallinna tn 10, Kuressaare 93819  
+372 452 5042 | +3725280701 | [www.saaremaavald.ee](http://www.saaremaavald.ee)