

Projekteerimistingimused

EELNÕU

Saaremaa vallavalitsus
arhitekt
Piret Miller

Andmed

Korterelamu
34901:001:0184 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Lehe tn 1
Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
Suurus: 2770 m²

Sisu ja põhjendus

Lehe tn 1 paikneb üldplaneeringu kohasel perspektiivsel rida ja korterelamu alal, kuhu on lubatud kavandada kuni 3-korruselisi elamuid lähtudes alal välja kujunenud hoonestus struktuurist. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on planeeringu kohaselt oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimmõõtmelisus ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele. Lehe 1 krundi vahetu naabruskond on määratud Ida-Niidu miljöövärtuslikuks hoonestusalaks. Kuna Lehe 1 alale ei ole üldplaneeringu täpsusastet arvestades määratud täpsemad ehitustingimusi, siis seab kohalik omavalitsus projekteerimistingimustega ehitistele arhitektuursed ja ehituslikud lisatingimused lähtuvalt olemasolevast situatsioonist, eeldusel, et tegemist on Ida-Niidu elamuala laiendamisega.

Kuressaare linnas on ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks üldjuhul vajalik PlanS § 125 lg 1 p 1 alusel detailplaneering. Samas võib PlanS § 125 lg 5 alusel kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitist sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi või kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Üldplaneeringu kohaselt on lubatud ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolm, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).

Ida-Niidu korterelamurajoon on ehitatud vastavalt 1984 koostatud planeerimisprojektile. Projekti järgselt paiknevad hooned tänavate ääres perimetraalselt, moodustades hoonete vahelisi sisehoove laste mänguväljakute, parkimise ja majandusala rajamiseks. Ala on hoonestatud 3-4 korruseliste heleda toonilise krohvipinnaga korterelamutega. Tallinna tn 80a, Niidu tn 9 ja Niidu tn 14 paiknevad 3-korruselised korterelamud. Lihtsa fassaadi rütmi moodustavad ühtlustatud barjääridega rõdud ja lodžad ja trepikodade varikatused. Tänaväärne haljastuses on valdav pärn, pihlakas ja hobukastan ning murualad kombineeritud põõsasistutusega. Piirded puuduvad.

Käesoleval juhul kavandatakse erihoolekandehoonet, mille püstitamine Lehe tn 1 krundile võib pidada mahuliselt ja arhitektuurselt korterelamu püstitamiseks. Kavandatav tegevus ei avalda visuaalset mõju olemasolevale elamualale ning eeldatavalt ei kaasne sellega võrreldes olemasoleva olukorraga lisaks negatiivseid häiringuid. Saaremaa vallavalitsus on seisukohal, et hooldekodu hoone püstitamine on lubatud ilma detailplaneeringut koostamata, kuna planeeritud hoone sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

Taotluse kohaselt soovitakse krundi piirile rajada võimalusel puit- või metallpiirdeaed. Seni piirkonnas püstitatud kortermajade planeering järgib avatud ruumi põhimõtet, kus puuduvad piirdeaiaid. Saaremaa vallavalitsuse

eesmärk on säilitada Ida-Niidu linnaosa avatud planeering, et ruum aitaks kaasa kohaliku identiteedi tekkele naabruskonnas – oleks sõbralik, külalishakke, ligipääsetav kohtumispaik kõigile. Piirdeaed loob tunnetusliku distantseerumise või tõkke, mistõttu piirdeaia projekteerimine antud piirkonda peab olema ruumiliselt mõtestatud ja sobitatud keskkonda.

Projekteerimistingimuste väljastamisega täpsustatakse ühisplaneeringu lahendust ja eeldatakse hoone kasutusotstarbest tulenevalt tavalisest suuremat avalikku huvi, mistõttu naabrusõiguste tagamiseks kaasati eelnõu menetluses naaberkinnisasjade omanikud. Tutvustav koosolek toimus 22. mail 2020. Projekteerimistingimuste väljastamise korraldab Saaremaa vald avaliku menetlusena.

Arvestades eelpool toodud üldplaneeringu tingimusi ning piirinaabrite ettepanekuid avalikul koosolekul ja avatud menetluse käigus 01.06 kuni 14.06. 2020,

võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 1 ja lg 2 p 1, väljastatakse/ei väljastata projekteerimistingimused Lehe tn 1 erihooldekodu projekteerimiseks.

Arhitektuursed ja asendiplaanalised nõuded

Arhitektuurilised, ehituslikud, kujunduslikud tingimused Projekteeritav hoone peab moodustama arhitektuurselt, ühtse terviku, looma uut linnaruumilist ja arhitektuurset kvaliteeti, olema arhitektuurselt kõrgetasemeline, nüüdisaegsetele linnaruumilistele nõuetele vastav, sobima ümbritseva kvartali hoonestuslaadiga ning olevate naaberhoonetega nii hoone suuruse, kuju kui fassaadide välisviimistluse osas. Ehitusprojektis esitada hoone vaated selliselt, et oleks võimalik hinnata arhitektuurse lahenduse sobivust olemasoleva hoonega, naaberhoonetega ja ümbritseva keskkonnaga/sobituma väljakujunenud ümbritseva miljöoga

Lubatud suurim ehitistealune pind Vastavalt väljakujunenud olukorrale, maksimaalselt 900 m².

Harja/hoone kõrgus ja vajaduse korral sügavus Lähtuda ja sobituda piirkonnas väljakujunenud mahtudega. Lubatud on kuni kolme maapealse korrusega hoone projekteerimine, hoonemahtu võib liigendada. Hoone harja või parapeti kõrgus 11 m.

Kitsendused -

Hoone suurim lubatud arv maa-alal Üks hoone.

Asukoht/asendiplaaniline paigutus Asendiplaaniline paigutus paralleelselt Lehe tänavaga tekitades hoone paigutusega privaatsema õueala.

Katusekalle ja tüüp 0-30°, viilkatus

Katuse materjal Katuse katematerjalidena on lubatud kasutada rullmaterjali, bituumensindlit /Classic-tüüpi profiilplekki/ kivi imitatsiooniga- ja trapetsplekk ei ole lubatud

Aknad Vertikaalne, horisontaalne jaotus. Akende tihedaruudulised jaotised pole lubatud

Materjal Välisviimistluses lubatud krohvitud pinnad kombineerituna puiduga

Haljastuse, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted Olemasolev haljastus praktiliselt puudub. Arvestades väljakujunenud olukorda kavandada lihtsat ruumilist keskkonda loovat kõrghaljastust. Kvaliteetse elukeskkonna kujundamiseks kavandada kõrghaljastusega rekreatsiooniala. Hoovialale muru ning tagaaed kuhu planeerida istenurgad jne.

Fassaadi värv Välisviimistluslahendus kataloogi värvinäidiste alusel, värvi soovitus seintele-heledad toonid, aktsenti anda rõdude või lodzade piirete tooniga.

Aed Piirdeaia kavandamisel eelistada looduslikke haljaspiirdeid või metallaeda koos, lubatud kõrgus 1,2 m

Eskiis kooskõlastada eelnevalt valla arhitektiga.

Tehnovarustuse nõuded

Projekti koosseisus esitada elektrivarustuse lahendused ning vajadusel vee ja reoveekanaliseerimise lahendused (kirjeldused esitada seletuskirjas, asukoht määrata asendiplaanil). Tehnovõrkude valdajatelt taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt.

Keskkonnakaitse nõuded

Jäätmeäritlus vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Projekti lisana esitada jäätmekava koos juhustega ehitajale (jäätmekava näidis ja juhised: <http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>). Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid säilitada vähemalt kuni kasutusloa saamiseni.

Projekti koosseis ja vormistamine

Projekt koostada või kontrollida vastava pädeva isiku poolt vastavalt ehitusseadustik §24. Ehitusprojekti sisu ja vormistus peavad vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruses nr 57 "Nõuded ehitusprojektile" esitatule. Projekt vormistada elektrooniliselt vastavalt juhendmaterjalile- ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel. Projekti asendiplaan tuleb koostada geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000. Ehitusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitada Saaremaa Vallavalitsusele menetlemiseks Ehitisregistri kaudu.

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