



HIIUMAA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kärdla

[kuupäev] nr [nr]

Projekteerimistingimuste andmine (Lahe, Sigala küla)

Planeerimisseaduse § 125 lg-te 5 ja 6, ehitusseadustiku § 26 lg 4, § 28 lg 1, § 31 lg 1, Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“ p 1.1.1 ja huvitatud isiku poolt 21.06.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotluse alusel

1. Väljastada projekteerimistingimused (lisa) Sigala külas asuvale Lahe kinnistule (katastritunnus 39201:004:0870 olemasoleva hoonestuse vahele uue eluhoone ja seda teenindavate rajatise püstitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavaks tegemisest alates.

Hergo Tasuja
vallavanem

Annika Grauberg
vallasekretär

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsusele
korralduse „Projekteerimistingimuste andmine
(Lahe, Sigala küla)“ juurde

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 5 järgi võib 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 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) 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.

Projekteerimistingimuste järgimisel on tagatud, et ehitised sobivad mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestavad sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Projekteerimistingimustega määratakse ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõikes 4 toodu kohaselt hoone või olulise rajatise 1) kasutamise otstarve; 2) suurim lubatud arv maa-alal; 3) asukoht; 4) lubatud suurim ehitisealune pind; 5) kõrgus ja vajaduse korral sügavus; 6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused; 7) maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht; 8) ehitusuuringu tegemise vajadus; 9) haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted; 10) lammutamise tähtaeg.

EhS § 28 lg 1 sätestab, et projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“ kohaselt on volikogu delegeerinud selle ülesande täitmise Hiiumaa Vallavalitsusele.

Projekteerimistingimuste eelnõu ja lähtetingimused on Keskkonnaameti poolt kooskõlastatud 05.07.2023 kirjaga nr 7-9/23/13255-1.

EhS § 31 lg 1 kohaselt otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

..... kuni korraldati projekteerimistingimuste andmiseks avalik väljapanek ning teavitati piirinaabreid.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Käesolevad projekteerimistingimused väljastatakse planeerimiseseaduse § 125 lõike 5 alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavate rajatiste püstitamiseks. Ehitise püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega.

Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Hiiumaa Vallavalitsus
Asutuse registrikood: 77000424
Ametniku nimi: Maiken Lukas
Ametniku ametinimetus: ehitusspetsialist

Taotluse andmed

Liik: Projekteerimistingimuste taotlus
Number: 2311002/05574
Kuupäev: 21.06.2023

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:
Hiiumaa vald, Sigala küla, Lahe maaüksus (katastritunnusega 39201:004:0870)

Projekteerimistingimuste põhjendused:

Projekteerimistingimused väljastatakse hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksusele elamu ja seda teenindavate rajatiste püstitamiseks. Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel abihoone. Maaüksus jääb alale, mille juhtotstarve Kõrgessaare valla üldplaneeringus on osaliselt määramata ja osaliselt elamuehitise reservmaa. Maaüksuse naabruses asuvad hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Projekteerimistingimuste järgimisel on tagatud, et ehitise sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestavad sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Maaüksus paikneb kogu ulatuses Kõrgessaare-Mudaste hoiualal ja osaliselt ehituskeeluvööndis. Niidu maaüksusele on juurdepääs Posti-Sigala teelt mahasõiduga üle eramaade.

Projekteerimistingimuste sisu:

- püstitatava hoone lubatud kasutamise otstarve:
- 11101 üksikelamu
- 11103 suvila, aiamaja
- maaüksuse katastriüksuse ehitusjärgne sihtotstarve: 100% elamumaa
- maaüksuse piirid: ei muudeta
- suurim lubatud hoonete arv maaüksusel: 1
- maksimaalne ehitusalune pind kokku: 150 m²
- projekteeritava hoone maksimaalne korruselisus: 2
- projekteeritava hoone maksimaalne kõrgus: elamul 8 m (vahetult ümbritsevast maapinnast)
- hoone projekteerida arhitektuuriliselt sobivana olemasolevasse keskkonda;
- hoone projekteerida mitte lähemale kui 20 m kinnistu piirist
- hoone tuleb planeerida väljapoole ranna ehituskeeluvööndit
- hoone tuleb planeerida väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe
- heakord: tagada objekti heakord

- parkimine lahendada kinnistu siseselt
- projekti joonisel näidata projekteeritaval alal olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu

Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- katused: kalded 35-45
tüüp viilkatus
materjalid kivi, sindel, eterniit, roog, värvitud plekk
- välisviimistlus: puit, kivi, krohv
- vältida omadustelt ja väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente

Tehnovõrkude kavandamine:

- katastriüksusel kehtivad kitsendused – Kõrgessaare-Mudaste hoiuala, elektripaigaldise kaitsevöönd, ranna ehituskeeluvöönd;
- sadeveed immutada maaüksuse piires;
- kanalisatsioon ja veetrassid kavandada lokaalselt- maaüksus asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas, kus on lubatud rajada kogumismahuti või biopuhasti;
- elektrivõrguga liitumiseks või liitumisvõimsuse suurendamiseks taotleda vajadusel võrguettevõtjalt tehnilised tingimused;
- sidevõrgu ühenduse kavandamiseks taotleda vajadusel vastavalt teenusepakkujalt tingimused.

Muud tingimused:

- projekti koostamisel lähtuda ajakohasest valdkonda reguleerivatest dokumentidest ja standarditest
- projekti koostamisel tuleb arvestada kõikide üldplaneeringust tulenevate nõuetega
- projekti asendiplaanile kanda kehtivad kitsendused ja kujad
- projekteerimisel kasutada ajakohast ja nõuetele vastavalt geodeetilist alusplaani
- vajadusel hankida teiste tehnovõrkude ja -rajatiste omanike kooskõlastused
- projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates väljastamisest või kuni uute projekteerimistingimuste väljastamiseni.