



DETAILPLANEERINGUT TÄPSUSTAVATE PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU detailplaneeringu hoonestusala täpsustamiseks

Projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 2611002/01776 v01 27.02.2026.a Kudjape aleviku Rannaotsa tee 2 kinnistu detailplaneeringu järgse ehitusala suurendamiseks kuni 10 % selle esialgsest detailplaneeringujärgsest lahendusest.

ANDMED

Rannaotsa tee 2 kinnistu (katastritunnus 27003:001:0836) on 3185 m² suurune 100 % elamumaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistu.

Rannaotsa tee 2 kinnistu on ehtisregistri andmetel hoonestatud püstitamisel oleva 174.1 m² suuruse ehitusala pindalaga üksikelamuga (ehtisregistri kood 120307404) ja abihoonega, mis ei ole ehtisregistris. Rannaääre tee äärde ei ole ehitatud kuuri ehtisregistri koodiga 120721367, millele 30.01.2015.a antud ehitusluba nr 1512219/00994 enam ei kehti.

Juurdepääs on Rannaotsa ja rannaääre teede ristmikult.

Alal kehtib 28.02.2007.a Kaarma Vallavolikogu otsusega nr 27 kehtestatud Ranna ja Mereääre detailplaneering.

SISU JA PÕHJENDUSED

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi asub Rannaotsa tee 2 kinnistu Kudjape aleviku tiheasustusega alal pereelamute juhtfunktsiooniga maal, kus kehtib Kaarma Vallavolikogu 28.02.2007.a otsusega nr 27 kehtestatud Ranna ja Mereääre detailplaneering. Detailplaneeringuga on kavandatud elamukrundid, millele on antud ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks ning nende ehitamiseks on detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud kruntidel piiritletud hoonestusala.

Taotluse esitaja soovib Rannaotsa tee 2 kinnistul suurendada detailplaneeringu järgset hoonestusala kuni 10 % selle esialgsest lahendusest, et ilma õigusliku aluseta osaliselt väljapoole detailplaneeringu järgset hoonestusala ehitatud abihoone oleks võimalik seadustada.

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 2, on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada detailplaneeringuga määratud ehitusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Seega on võimalik hoonestusala suurendada kuni 10 %.

Taotluse juurde esitatud skeemil näidatud asukohas on võimalik detailplaneeringu järgset ehitusala kuni 10 % suurendada soovitud suunas, Rannaotsa tee 4 kinnistu piirile lähemale, piirist umbes 1 m kaugusele. Detailplaneeringu kohane hoonestusala Rannaotsa tee kinnistutel on piirist 5 m kaugusel, sama kaugel kinnistute vahelisest piirist on ka Rannaotsa tee 4 naaberkinnistul asuv abihoone, mis siiski jääb Rannaotsa tee 2 abihoonest natuke rohkem kui 8 m kaugusele, mis vastab tuleohutusnõuetele - minimaalne tulohutuskuja TP3 tulekindlusega hoonete vahel tohib olla 8 m.

Soovitud asukohas sobib Rannaotsa tee 2 abihoone detailplaneeringu üldise kruntide- ja hoonestuse struktuuriga. Hoonestusala suurendamine ei muuda kehtestatud detailplaneeringu lahenduse olemust. Detailplaneeringu järgse hoonestusala väiksemõduline suurendamine

võimaldab abihoone ehitatud asukohas seadustada. Samuti pole abihoone (garaaži) püstitamine sellele asukohale vastuolus üldplaneeringus määratud üldiste põhimõtete ja ehitustingimustega, ega ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

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 määruses nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Projekteerimistingimuste andmine korraldatakse avatud menetlusena vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1. Projekteerimistingimuste eelnõu on avalikustamisel 09.-22.04.2026. a Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10 tuba 306. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saaremaa Teataja 09. aprillil 2026. a.

Väljapaneku ajal said 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 22.04.2026. Väljapaneku jooksul ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid pöördumisi esitati/ei esitatud, mistõttu antakse projekteerimistingimused välja eelnõus toodud kujul.

Haldusmenetlusseaduse põhimõtetest lähtuvalt ja vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punktile 2 kaasati naaberkinnistu Rannaotsa tee 4 omanik arvamuse avaldamiseks, kuna taotletav ehitise asukoht puudutab Rannaotsa tee 4 kinnistu omaniku õigusi. Rannaotsa tee 4 omanik kooskõlastas/ei kooskõlastanud/avaldas arvamust asukoha kohta oma 00.00.2026.a meilis.

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 2, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1 ja haldusmenetluse seaduse § 47võibolla?, § 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 Kudjape aleviku Rannaotsa tee 2 kinnistul lubatud detailplaneeringu järgset hoonestusala suurendada kuni 10 % selle esialgselt lahendusest vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 2.**

Nimetatud täpsustus on aktsepteeritav, kuna ei mõjuta detailplaneeringu põhilahendust ja tegemist ei ole detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuse alusel koostatav projektlahendus võimaldab detailplaneeringuga kavandatu elluviimise.

Ehitusala väikesemõõduline suurendamine ei oma olulist ruumilist mõju. Samuti ei kaasne detailplaneeringu käesoleva täpsustamisega negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

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

PROJEKTEERIMISTIINGIMUSED

1. Rannaotsa tee 2 kinnistu detailplaneeringuga määratud hoonestusala on võimalik suurendada kuni 10 % selle esialgselt detailplaneeringu lahendusest. Muus osas jääb detailplaneering kehtima senisel kujul ning projekteerimisel ja ehitamisel kehtivad detailplaneeringust tulenevad tingimused.
2. Projekti asendiplaanil markeerida eraldi tingmärkidega detailplaneeringu hoonestusala ja suurendatud hoonestusala osa koos nende pindaladega (m²), suurendamise % ja kaugusmõõt Rannaotsa tee 4 kinnistu piirist ja abihoonest.

3. Vastavalt ehituseadustiku § 40 lõikele 1 esitada kasutusloa taotlemisel muudatusprojekt koos digitaalse projekti 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.

KEHTIVUS JA VAIDLUSTAMINE

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 5425041

meiliaadress: inge-ly.ansip@saaremaavald.ee