



**PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU**

**18.06.2018**

Hoonestusala tingimuste täpsustamiseks

**Projekteerimistingimuste andja Saaremaa Vallavalitsus**

Registrikood 77000306

**projekteerimistingimuste taotlused detailplaneeringu olemasolul**

**29.04.2019 nr 1911002/04050**

Eliste tee 8 kinnistu detailplaneeringu järgse ehitusala suurendamine kuni 10 % selle esialgselt lahendusest

**ANDMED**

Eliste tee 8 kinnistu on 5201 m<sup>2</sup> suurune 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu katastritunnusega 27003:003:0899. Kinnistu on hoonestamata. Juurdepääs on Eliste teelt.

**SISU JA PÕHJENDUSED**

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi asub Eliste tee 8 maaüksus Praakli küla tiheasustusega alal pereelamute juhtfunktsiooniga maal, kus kehtib Kaarma Vallavolikogu 23.01.2008. a otsusega nr 3 kehtestatud Praakli küla Lootuse maaüksuse detailplaneering. Detailplaneeringuga on kavandatud elamukrundid, millele on antud ehitusõigus elamu ja kolme abihoone püstitamiseks (täisehitusprotsent 10%) ning nende ehitamiseks on detailplaneeringuga piiritletud ehitusala kruntidel.

Taotluse esitaja soovib suurendada krundi detailplaneeringu järgset ehitusala 10 % selle pärast, et elamu püstitada asukohta, kus ei ole väärtuslikku kõrghaljastust. Nii säiliks maaüksusel kasvavad ilusad puud, mis detailplaneeringujärgset hoonestusala järgides tuleks likvideerida.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 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 täpsustatakse projekteerimistingimustega krundi detailplaneeringus määratud ehitusala, suurendades seda kuni 10 % ulatuses selle esialgselt lahendusest.

Detailplaneeringu järgse ehitusala suurendamine 10 % võimaldab püstitada elamu asukohta, kus ei ole väärtuslikku kõrghaljastust. Nii säilivad ilusad puud, mis detailplaneeringu hoonestusala järgides tuleks likvideerida. Samuti paigutub elamu paralleelselt Eliste teega sarnaselt teiste Eliste teel olevate elamutega. Lahendus sobib detailplaneeringu üldise krundide- ja hoonestuse struktuuriga, ega muuda kehtestatud detailplaneeringulahenduse olemust.

Ehitusseadustiku (EhS) § 31 lõike 1 kohaselt ei ole kavandataval tegevusel olulist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhindamist ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2<sup>1</sup> reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Projekteerimistingimuste andmine korraldatakse avatud menetlusena vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1. Projekteerimistingimuste eelnõu on avalikustamisel 08.07.-21.07.2019. a Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10 tuba 306. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saaremaa Teataja 4. juulil 2019. 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](mailto:vald@saaremaavald.ee), hiljemalt 07.05.2018. Määratud tähtaja jooksul ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud.

Lähtudes eeltoodust 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

**anda projekteerimistingimused detailplaneeringu järgse ehitusala suurendamiseks**  
kuni 10 % selle esialgsest lahendusest ja elamu projekteerimiseks suurendatud ehitusalale  
Praagli küla Eliste tee 8 maaüksusele

#### **ASENDIPLAANILISED NÕUDED**

1. Detailplaneeringuga määratud ehitusala suurendatakse kuni 10% ulatuses vastavalt projekteerimistingimuste taotlusega koos esitatud hoonestusala muutmise plaanile. Muus osas jääb detailplaneering kehtima senisel kujul ning projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivast detailplaneeringust tulenevaid tingimusi.
2. Projekti asendiplaanil näidata teelt mahasõit, teede ja platside asukoht kinnistul, nende mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms. Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivale Eesti Standardile.
3. Projektiga lahendada vertikaalplaneerimine ja sademetevee immutamine või ärajuhtimine.
4. Projektiga lahendada piirdeaed kui selleks on vajadus. Lahendus peab sobima olemasolevasse keskkonda.

#### **ARHITEKTUURSED NÕUDED**

5. Elamu, abihooned ja teenindavad rajatised projekteerida vastavalt Praagli küla Lootuse mü detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigusele ning arhitektuursetele ja ehituslikele tingimustele.
6. Järgida antud piirkonnas väljakujunenud valdavat hoonestuslaadi. Kasutatav hoonestuslaad peaks olema pigem traditsiooniline, viil- või pultkatustega elamud, mille puhul viimistluses domineerib kivi ja puit (erinevat tüüpi laudised, voodrilauad). Ehitusmaterjalideks soovituslikult loodussõbralikud materjalid. Stilistilisi nõudeid kasutatavale arhitektuursele lahendusele ei seata, nõue on, et majade puhul kasutatakse läbivalt samalaadset arhitektuurset stilistikat.
7. Ehitusseadustiku § 65 kohaselt projekteerimisel tagada üle 50 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga elamu energiatõhusus ning § 66 kohaselt vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega. Hoone energiatõhususe tagamisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
8. Projekti tuleohutuse osa peab vastama Tuleohutusseadusele ning Siseministri 30.03.2017.a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

#### **NÕUDED TEHNOVARUSTUSELE**

9. Projekti koosseisus esitada vee, reoveekanaliseerimise ja elektrivarustuse lahendused (kirjeldused esitada seletuskirjas, asukoht määrata asendiplaanil).
10. Veevarustus lahendada ühisveevärgi trassist.
11. Reoveekäitlus lahendada lokaalselt elamu ehitusprojekti raames. Maaüksus asub kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, mistõttu on võimalik reovee kogumiseks nõuetele vastava reovee kogumismahuti paigaldamine või reovee kohapealseks käitlemiseks omapuhasti kavandamine. Omapuhasti puhul peab olema tagatud reovee bioloogiline puhastus enne pinnasesse juhtimist.
12. Omapuhasti kavandamisel lähtuda sellest, et: 1. Bioloogiliselt puhastatud reovett tohib kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal pinnasesse immutada kuni 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Üldjuhul ei ületa ühe majapidamise heitvee kogus ööpäevas 5 m<sup>3</sup>. 2. Valida puhastile selline asukoht, mida ei ohusta üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. 3. Tagada, et imbsüsteemi kuja (50m) ei kattuks ühegi ümbruskonnas paikneva puurkaevu hooldusalaga (10m) või sanitaarkaitsealaga, arvesse tuleb võtta kõik naabruskonnas asuvad kaevud sõltumata sellest, kas need on kantud Keskkonnaregistrisse või mitte. 4. Kui reoveekäitlussüsteemi või selle osa KUJA ulatub naabermaaüksusele, on vajalik naabermaaüksuse omaniku poolne kirjalik kooskõlastus reoveekäitlussüsteemi ehitusprojektile (imbsüsteemi 50m kuja kaevu asukohta või kaevu sanitaarkaitse- või hooldusala suhtes näiteks seab kitsenduse naabermaaüksusele puurkaevu rajamise suhtes). 5. Puhasti kavandada elamust vähemalt 10 m kaugusele ning septik või muu pealt kinnine mahuti elamust vähemalt 5 m kaugusele. 6. Tagada, et puhasti jääb elamust valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid). 7. Tagada, et puhasti jääb kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. 8. Määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringelt üle 1,2 m ning tagatud on piisav kaugus aluspõhja kivimitest. 9. Imbsüsteemi kavandamisel eelistada (eriti kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades) heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteem (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbkaev).

13. Lisaks Ehitusseadustikus ja 17.07.2015.a. määruses nr. 97 „Nõuded ehitusprojektile“ toodule peab omapuhasti ehitusprojekt muuhulgas sisaldama allpooltoodud infot: 1) kinnistu hüdrogeoloogiliste tingimuste kirjeldust (põhjavee kaitstus, põhjavee liikumissuund, maapinna kõrgused); 2) informatsiooni põhjavee aastaringse kõrgustaseme, aluspõhja kivimite paiknemissügavuse ning pinnavee esinemise osas kinnistul; 3) informatsiooni tekkiva reovee koguse, hooajalisuse ja reostusnäitajate osas; 4) omapuhasti kirjeldust ja kavandatava omapuhasti tehnoloogia sobivust kohalike oludega, täpsustust, kas tegemist on olme- või tööstusreoveega; 5) omapuhasti nõuetele vastavat asukohta (sh asukoht puur- ja salvkaevude suhtes); 6) asendiplaani, mis kajastab ehitiste, reoveekäitlusrajatiste ning veevarustuse objektide asukohta kinnistul ning selle lähiümbruses, esitatuna koos vastavate kujade, sanitaarkaitse- ja hooldusaladega; 7) biopuhasti, imb- või filtersüsteemi läbilõiget või tehnoloogilist skeemi ning kogu süsteemi ristlõiget/pikiprofiili; 8) omapuhasti ja/või selle osade eluiga; 9) asjakohasel juhul vee erikasutusloa vajalikkuse kaalutlust; 10) tööstusreovee puhul eelpuhasti paigaldamise vajaduse kaalutlust; 11) selgitust vajalike meetmete kohta, tagamaks seadusandlusest tulenevate nõuete täitmist; 12) asjakohaseid nõusolekuid ning kooskõlastusi. Omapuhasti rajamine tuleb dokumenteerida. Hoone kasutusloa taotlusega esitada ka info rajatud omapuhasti kohta (seadmete ja mahutite nõuetele vastavust tõendavad sertifikaadid, kogu süsteemi hõlmav kasutus- ja hooldusjuhend, kaetud tööde aktid, teostusmõõdistus).

#### **KESKKONNAKAITSELISED NÕUDED**

14. Projektis kirjeldada haljastuse ja heakorra põhimõtted. Olemasolev kõrghaljastus säilitada maksimaalsel võimalikul määral. Täiendava haljastuse kavandamisel on lubatud ainult kohalikud liigid nagu kuusk või mänd, pärn, sirel, pihlakas jne.
15. Jäätmekäitus 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 KOOSSEISU, VORMISTAMISE JA KOOSKÕLASTAMISE NÕUDED**

16. 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.
17. Vastavalt ehitusseadustiku § 40 lõikele 1 esitada ehitusloa taotlus või alla 60 m<sup>2</sup> 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](http://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](http://www.mkm.ee/et/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naidised). Projekti asendiplaan esitada Saaremaa Vallavalitsusele ka dwg-formaadis.

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