



**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr eelnõu**

**Projekteerimistingimuste andja Saaremaa Vallavalitsus**

Registrikood 7700306

**06.10.2022. a projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/11814**

Elamu püstitamine Maasi külla Mere maaüksusele.

**ANDMED**

Mere maaüksus (katastriüksus 55001:007:0318, suurusega 11259 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Ehitisregistri andmetel asub maaüksusel kelder (ehitisregistri koodiga 106018955), majandushoone nr. 3 (120168002), majandushoone nr. 4 (120168003) ja puurkaev (220817784). Taotleja on väljendanud soovi püstitada uus elamu.

**SISU JA PÕHJENDUS**

Piirkonnas kehtib Orissaare rannaala osaüldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141). Üldplaneeringus on maaüksuse juhtotstarve reserveeritud elamuala. Üldplaneeringu kohaselt on reserveeritud elamualad määratud detailplaneeringu kohustusega alaks. Maa-alal kehtiv detailplaneering puudub. Detailplaneering Mere katastriüksuse osas on kehtetuks tunnistatud 24.11.2022 volikogu otsusega nr 1-3/92.

Üldplaneeringus on seatud järgmised ehitamise printsiibid hajaasustusega alal:

- Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine.
- Uute elamute ehitamisel tuleks võimaluse korral eelistada ajaloolisi talukohti ning soovitatav on arvestada vanade kinnistute piiridega. Mis jagatud need jagatud, kuid edaspidi tuleks vältida, eriti rannikul, väikeste kruntide moodustamist.
- Hoonete või hoonegruppide paigutusviisil ja elamute omavahelise kauguse määramisel tuleks eelkõige lähtuda antud paigas ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuurist. Vältida tuleks osaüldplaneeringuga haaratavatele aladele ajalooliste külade asustusstruktuuri muutmist läbi väikeste kruntide moodustamise ning uute hoonete teineteisele lähedale ehitamist. Kui planeeritav ehitus või grupiline ehitus on erinev ajaloolisest, tuleb seda teha läbi detailplaneeringu.
- Kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m, kui käesoleva osaüldplaneeringuga või valla ehitusmäärusega pole määratud teisiti.

Orissaare rannaala osaüldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal on ehitustingimustena määratud:

- minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m<sup>2</sup> ;
- minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel;
- edaspidi vältida selliste olukordade teket;
- maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3;
- hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast;
- hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m<sup>2</sup> ;
- piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m;
- järgida eesti talurahva arhitektuuri.

Vastavalt üldplaneeringule peab projekti koosseisu kuuluma ka õueplaan, kus näidatakse kõigi hoonete ja tehnorajatiste paigutus ning on määratud krundi heakorramise ja haljastuse põhimõtted. Elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%.

Piirete rajamisel rannaalal tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Erandiks on Saare maakonna rannaala tsoneeringuga määratud rannavööndis, kus rajatavad traditsioonilised kiviaiad – millede kõrgus ei tohi ületada 1,4 m maapinnast. Orissaare rannaala osaüldplaneeringuga hõlmatud alal on keelatud massiivsete plankaedade, läbipaistmatute aedade ja traatvõrkaedade ehitamine krundi piiretena.

Kuna antud maaüksus on juba varasemalt hoonestatud ning üldplaneeringu järgi on tegemist ka reserveeritud elamualaga, siis leiame, et antud olukorras pole 100m elamute vahekauguse nõue proportsionaalne ning anname õiguse püstitada Mere maaüksusele elamu.

Hoonestuse üldilme piirkonnas on valdavalt traditsiooniline. Lähipiirkonna hoonestus on küll eri perioodidest, kuid ühetaolise ilmega. Valdavalt on need 35-45 kraadise katusekaldega, viilkatusega hooned. Hoonete välisviimistluses domineerib puit, esineb ka looduslikku kivi.

Uus elamu sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi (ümbruskauksed hooned on elamud) ja 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, anname projekteerimistingimused vastavalt Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõikele 5, mille alusel kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised. PlanS § 125 lg 5 on toodud erand, millistel tingimustel võib kohaliku omavalitsuse üksus üldplaneeringukohase detailplaneeringu koostamise nõudest loobuda. Selgitame, et „hoonestuse vahele“ eeldab, et kavandatav ehitus toimub juba varasemalt hoonestatud piirkonnas. Uue hoone püstitamise või olemasoleva laiendamise võib lubada ka sellisele kinnisasjale, millel juba on hoonestus olemas, kuid ehitada soovitakse olemasoleva hoonestuse kõrvale. Samuti ei saa eeldada, et olemasolev hoonestus asuks just naaberkinnisasjadel. Hoonestus võib paikneda ka näiteks ülejäärgmisel kinnisasjal, kuid ruumilise analüüsi seisukohalt on tegemist väljakujunenud hoonestuse vahelise alaga. Hindamisel on lisaks oluline, et ruumiliselt oleks tegemist nn tühimiku täitmisega, kus avalikkuse huvi ja laiemad ehituslikud mõjud kas puuduvad või on väikesed. Mere katastriüksus on käesoleval hetkel hoonestatud. Mere katastriüksuse naaberkinnistud Lahe ja Vahe on hoonestatud ning Vahemere maaüksusele on väljastatud üksikelamu püstitamiseks ehitusluba. Lisaks on varasemalt hoonestatud ka Vahemere maaüksuse kõrval asuv Kadaja maaüksus (55001:007:0040) ja Vahe maaüksuse kõrval asuv Linnanuka maaüksus (55001:007:0329). Seega praegusel juhul on tegemist juba hoonestatud maaüksusega ning piirkonnas on hoonestus ranna äärt mööda välja kujunenud. Saaremaa valla hinnangul puudub Mere katastriüksusele täiendava hoonestuse planeerimisel avalikkuse huvi ja laiemad ehituslikud mõjud. Eeltoodust tulenevalt on võimalik Mere katastriüksusele väljastada PlanS § 125 lg 5 alusel projekteerimistingimused elamu ehitamiseks väljaspool ranna ehituskeeluvööndit.

Kavandatav tegevus ei oma olulist keskkonna-mõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhinnangut ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2<sup>1</sup> reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 alusel viis Saaremaa Vallavalitsus projekteerimistingimuste andmise menetluse läbi avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada ehitusseadustiku §-s 27 ja planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Saaremaa

vallavalitsus korraldas projekteerimistingimuste avaliku väljapaneku 12. jaanuarist kuni 25. jaanuarini 2023. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 12. jaanuari Saaremaa Teatajas. Väljapaneku perioodil vastuväiteid *esitati/ei esitatud*. Saaremaa Vallavalitsus tegi vastavalt haldusmenetluse seaduse (HMS) § 50 lõike 3 järgselt ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata (ettepanekute ja vastuväidete puudumisel).

**Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõiked 2, 3 ja 4, § 28, § 31 lõike 2, § 33 lõike 1, Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 ning Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1 väljastada projekteerimistingimused uue elamu projekteerimiseks Maasi külla Mere maaüksusele:**

#### **ASENDIPLAANILISED TINGIMUSED**

- Olemasolevad kitsendused:
  - 1) Maaüksusel asub elektriõhuliini kaitsevöönd, mis on kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit mõlemal pool liini telge.
  - 2) Maaüksusel paikneb veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd. Vastavalt Orissaare rannaala osaüldplaneeringule on ehituskeeluvööndit vähendatud endises Lahekülas planeeritud elamuala rannaosal. Üldplaneeringuga on määratud ehituskeeluvööndi laiuseks 50 meetrit merepiirist.
- Kitsendused kanda asendiplaanile.
- Hoone kaugus naaberkinnistu piiridest võib minimaalselt olla pool kavandatava hoone piiripoolsest kõrgusest, kuid mitte vähem kui 5 m (üldplaneeringuga sätestatud) kui naaberkinnistu omanikuga ei ole kokku lepitud teisti.
- Projekti asendiplaanil näidata mahasõit, juurdepääs, teede ja platside asukoht, mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms.
- Parkimine lahendada kinnistuseselt. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
- Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
- Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete immutamise või ärajuhtimise lahendused. Seejuures ei tohi sademevett juhtida naabermaaüksusele.
- Maaüksuse pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja võrreldes naabermaaüksusega kõrgemale kui 0,5 m tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabriga kooskõlastada enne kohalikule omavalitsusele esitamist.
- Asendiplaanile märkida kõik kujud, kaitsetsoonid ja hooldusalade piirid.
- Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmekäitlusveokile.
- Hoone asukohavalikul ja paigutamisel arvestada väljakujunenud asustusstruktuuri. Samuti arvestada looduslike tingimustega (liigniisked alad, päikese liikumine, valitsevad tuuled ja selle eest kaitset pakkuv kõrghaljastus jmt).
- Kinnistul tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus ning hoonestus tuleks planeerida kompaktselt. Elamu jaoks parem asukoht oleks lagedale alale kagu või edela suunas.

#### **ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED**

- Keelatud on kasutada tehislিকে ja imiteerivaid materjale.
- Lähtuvalt naaberkinnistute hoonestusest, projekteerida uus hoone viilkatusega, katusekalle 35-45°.
- Ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale nagu näiteks puit ning looduslik kivi välisseintes; sokliosa looduslikust kivist või betoonis jne.
- Projekteerimisel arvestada kontaktvööndi arhitektuurilisi lahendusi, sobitades hooned mahult ja välisviimistluselt. Järgida tuleb väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri - hoonete (hoonegruppide) paigutust maastikus ja hoonete omavahelist kaugust, samuti

ehitusmahtusid ja arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne).

- Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale ja värvitoone.
- Projektis määrata välisviimistluse värvitoonid.
- Lähtuvalt lähipiirkonna hoonestusest võib kavandatud elamu olla maksimaalselt 200 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pindalaga, ühe- või kahekorruline (katusekorrusega), hoone maksimaalse kõrgusega maapinnast harja tippu 8 meetrit.
- Piirete rajamisel tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Piire peab nii oma kõrguselt, materjalilt kui tüübilt arvestama olemasolevate aedade kujundusega ning sobima üldisesse külapilti. Massiivsete plankaedade, läbipaistmatute aedade ja traatvõrkaedade ehitamine krundi piiretena ei ole lähtuvalt üldplaneeringust lubatud.

**Eskiislahendus on soovitatav enne ehitusloa taotluse esitamist kooskõlastada Saaremaa vallavalitsuse arhitektiga.**

## **TEHNOVARUSTUSE TINGIMUSED**

- Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt.
- Kinnistu on hoonestatud. Veevarustus lahendada kas olemasoleva kaevu baasil või vajadusel rajada uus puurkaev.
- Kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Reoveekäitluse lahendamiseks on järgmised võimalused:
  1. Kogumimahuti paigaldamine, kõik tekkivad reoveed suunatakse kogumismahutisse ja tühjendatakse vastavat võimekust omava ettevõtja poolt lähimasse puhastamiskogumismahutisse;
  2. Septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine pesuvetele, immutada on lubatud kuni 5 m<sup>3</sup> heitvett ööpäevas, WC veed suunatakse eraldi kogumismahutisse;
  3. Bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine kogu tekkiva reovee puhastamiseks, immutada on lubatud kuni 10 m<sup>3</sup> heitvett ööpäevas.
- Kogumismahuti paigaldamisel arvestada järgnevaga:
  1. Kaugus puurkaevust vähemalt 10 meetrit ja elamust 5 meetrit;
  2. Tagatud peab olema aastaringne juurdepääs puhastamiskogumismahutisse osutavale autole;
  3. Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit;
  4. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida. Mahuti nõuetele vastavust tõendavad sertifikaadid ja info ankurdamise ning asukoha kohta esitada vallavalitsusele läbi riikliku ehitusregistri koos hoone kasutusloa taotlusega.
- Omapuhasti rajamisel arvestada järgnevaga:
  1. Omapuhasti imbsüsteemi kaugus kaevust vähemalt 60 meetrit;
  2. Septikule ja puhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs puhastamiskogumismahutisse osutava veokiga;
  3. Imbsüsteemi kitsenduste (50 m imbsüsteemi välisest kontuurist) ulatumisel naaberkinnistutele on vajalik imbsüsteemi asukoht kirjalikult kooskõlastada kinnistute omanikega;
  4. Puhasti kavandada elamust vähemalt 10 m kaugusele ning septik või muu pealt kinnine mahuti elamust vähemalt 5 m kaugusele, puurkaevust mõlemad vähemalt 10 meetri kaugusele;
  5. Omapuhasti projekt on soovitatav esitada elamu ehitusprojekti koosseisus, eraldi menetlust taotledes väljendada see elamu ehitusprojekti seletuskirjas;
  6. Omapuhasti projektis näidata asendiplaan ja kogu süsteemi pikiprofiil ja ristlõige koos kõrgusandmetega;
  7. 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 TINGIMUSED

- Kavandataval tegevusel ei ole olulist mõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 mõistes.
- Jäätmekäitlus vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.
- Projekti lisana esitada jäätmekava koos juhistega ehitajale (jäätmekava näidis ja juhised: <http://www.saaremaaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>).
- Projektis kirjeldada haljastuse ja heakorra põhimõtted. Lisada juurde ka õueplaan, kus näidatakse hoonete ja tehnorajatiste paigutus ning on määratud krundi heakorramise ja haljastuse põhimõtted.
- Maaüksusel paikneb veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd. Vööndid kanda ka asendiplaanile. Vastavalt Orissaare rannaala osaüldplaneeringule on ehituskeeluvööndit vähendatud endises Lahekülas planeeritud elamuala rannaosal. Üldplaneeringuga on määratud ehituskeeluvööndi laiuseks 50 meetrit merepiirist. Ehitised kavandada ehituskeeluvööndist välja poole.
- Planeeritava hoone asukohast ca 60 m kirde poole asub Väikese väina hoiuala (KLO2000341), mis kuulub Natura 2000 võrgustikku ka Väinamere linnuala (RAH0000133) ja Väikese väina loodusalana (RAH0000596), hoiualale on inventeeritud ka rannaniidu (1630\*) ja kadastiku (5130) elupaigatüübid. Kinnistu põhjapoolsesse ossa on inventeeritud rannaniit. Ehitustegevus tuleb planeerida väljaspoole lindude pesitsusaega.
- Orissaare üldplaneeringu alusel paikneb kinnistul rohevõrgustik ning tegemist on väärtusliku maastikuga.
- Saare maakonnaplaneeringu alusel paikneb kinnistul rohevõrgustik, tegemist on väärtusliku maastikuga, puhkealaga ning ilusa vaatega.

## ÜLDTINGIMUSED

- Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN). Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 1. juulist 2015 jõustunud ehitusseadustikus.
- Ehitusprojekt koostada eelprojekti staadiumis.
- Projekti asendiplaan tuleb koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 koordinaatsüsteemis L-EST 97 ja kõrgussüsteemis EH 2000.
- Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>", majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded", Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused", ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Projekti tuleohutuse osa peab vastama Tuleohutusseadusele ning Siseministri 30.03.2017.a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja vajadusel hooneväline tuletõrje veevõtukoht vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- Vastavalt ehitusseadustiku § 40 lõikele 1 esitada ehitusloa taotlus või alla 60 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pinnaga ja alla 5 m kõrge hoone puhul ehitisteatis koos digitaalse ehitusprojekti ja muude seonduvate dokumentidega Saaremaa Vallavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu <https://www.ehr.ee>. Digitaalne ehitusprojekt peab vastama majandus-

ja kommunikatsiooniministeeriumi Ehitus- ja elamuvaldkonna juhendmaterjalidele „Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“ <https://www.mkm.ee/et/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naidised>.

- Ehitusprojekti asendiplaan esitada vallavalitsusele täiendavalt ka dgn- või dwg-formaadis.
- Ehitustegevuse ja ehitise täpne kirjeldus koos ehitusprojektiga tuleb esitada ehitusloa menetluse läbi ehitisregistri. Ehitusloa menetluse jooksul kogutakse vajalikud kooskõlastused ja arvamuse avaldused.
- Ehitusseadustiku § 65 kohaselt projekteerimisel tagada üle 50 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga elamu energiatõhusus ning § 66 kohaselt vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega.

Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku § 33 juures sätestatule 5 aastat.

Isikul, kes leiab, et käesoleva haldusaktiga rikutakse tema õigusi, on 30 kalendripäeva jooksul arvates haldusaktist teadasaamisest õigus esitada vaie haldusakti väljastanud asutusele (Saaremaa Vallavalitsus, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Tallinna tn 10, 93819, [ehr@saaremaavald.ee](mailto:ehr@saaremaavald.ee)) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

Koostas: Maria Reimal, tel 4525043  
[maria.reimal@saaremaavald.ee](mailto:maria.reimal@saaremaavald.ee)