



PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr.

EELNÕU

Haldusakti alusinfo

Projekteerimistingimuste taotlus nr.2611002/07324 v01 (esitatud 04.09.2026)

Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)

Haldusakti koostaja Piret Miller tel: 4525042

Andmed

71401:001:5056 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Kiivitaja tn 5

Suurus 3587 m²; sihtotstarve elamumaa 100%

Kinnistu on hoonestamata

Detailplaneering puudub.

Taotluse alusel soovitakse krundile püstitada elamu.

Sisu ja põhjendused

Alal olnud Lahe tee ja Kihelkonna mnt vahelise ala detailplaneering on Kiivitaja tn 5 osas kehtetuks tunnistatud krundi piiride muutmise tõttu.

Uute ehitiste püstitamine ja olemasolevate laiendamine linnades toimub detailplaneeringu alusel.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 5 kohaselt 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: ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

PlanS §125 lg 5 p 1 kohaselt tuleb tuvastada ehitise sobivus juba olemasolevasse keskkonda ehk tegelikku olukorda. Hoone on olemuslikult ümbritsevaga sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht on piirkonnas väljakujunenud keskkonda sobilik.

Kiivitaja tn 5 naabruses on ühepereelamute ja elamu abihoonetega hoonestatud maaüksused.

Juurdepääs on tagatud vähese liiklusega Kiivitaja tänavalt. Naabruses, Kiivitaja tn 1 ja Kiivitaja tn 7 on hoonestatud elamumaa krundid, Samuti on naabruses Lahe tn elamukompleksid. Hooned on 1-2 korruselised viilkatustega, mille harjakõrgus jääb vahemikku 7–9 meetrit maapinnast.

Valdavalt on viilkatused (kalded vahemikus 30–45 kraadi). Välisviimistluses on levinud heledad toonid, krohvpinna kombinatsioon puitvoodriga. Hoonete ehitistealused pinnad jäävad vahemikku 75-211 m²

PlanS § 125 lg 5 p 2 kohaselt peab kavandatav ehitis olema kooskõlas valla või linna ruumilist arengut suunava üldplaneeringuga.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt paikneb krunt pereelamute alal.

Olemasoleva pereelamute alana on planeeringus käsitletud juba välja kujunenud elupiirkondi nii Kuressaares kui ka linna ümbruse asulates, samuti viimasel kümnendil kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud uusi elamupiirkondi, mille puhul on detailplaneeringujärgse lahenduse elluviimisega alustatud. Olemasolevate elamualade puhul on eesmärgiks väljakujunenud alade säilitamine traditsioonilisel kujul suunitlusega elukeskkonda parandada.

Krunt piirneb lõuna ja ida küljest hoonestatud pereelamute kruntidega. Elamu kavandamine on keskkonda sobilik ja on mahult ning arhitektuurilt ümbritsevaga sarnane kui järgitakse piirkonnas olevaid hoonete mahte ja üldplaneeringuga määratud krundi täisehitusprotsenti. Pereelamute alal on kruntide täisehituse % maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² 20%, v.a Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevöönd. Lubatud korruselisus – 2, seega 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.

Ehitusseadustiku (EhS) § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena EhS § 27 ja PlanS §125 lg 5 nimetatud juhul. Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena, PlanS 125 lg 5 alusel. Avatud menetluse käigus korraldati projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek **08.oktoobrist kuni 22.oktoobrini 2026.**

Avatud menetluse käigus vastuväiteid ega **ettepanekuid ei esitatud.**

Taotluse kohaselt soovitakse püstitada elamu ja abihooned. Kavandatav tegevus ei oma olulist keskkonna-mõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhindangut ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2¹ reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määrukses nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Projekteerimistingimused väljastatakse EhS § 26 lõike 1 ja 2 punkti 1 ja PlanS 125 lg 5 alusel, kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus toodud põhimõtetega ning EhS § 28, § 31 lõike 1 ja 2, § 33 lõike 1 ning Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punktiga 1, elamu laiendamiseks Kiivitaja tn 5 maaüksusele.

Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded

Asukoht/asendiplaaniline paigutus:

Hoone paigutada Kiivitaja tänava äärsest piirist 5m kaugusele, risti või paralleelselt Kiivitaja tänavaga, abihooned tagasiastega hoovi poole.

Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:

Kavandatav hoone peab sobituma piirkonna hoonestusega ja moodustama arhitektuurse terviku kinnistule kavandatavate abihoonetega.

Välisviimistluses vältida imiteerivaid materjale – piirkonnale iseloomulikeks välisviimistlus materjalideks on puit laudis, kivi või krohvi viimistlus.

Katuse võib projekteerida viil katusega 30-45 kraadi, katusekattematerjaliks võib kavandada tehases eelvaltsitud teraspleki (Klassik), lubatud ka plaat- ja rullmaterjalid. Mitte kasutada kiviimitatsiooniga profiilplekki ega trapetsprofiilplekki.

Aknad PVC või puit raamidega, ukSED kavandada PVC või puidust avatäidetena.

Hoone projekteerida terviklikult koos hoonete vahelise ruumi, haljastuse, piirete, teede jm ruumielementidega, mis sobivad piirkonda.

Lubatud suurim ehitistealune pind:

Elamu ehitisealune pind 220m², 2 abihoonet kokku 200m²

Lubatud suurim kõrgus:

Lähtuvalt kõrvalolevatest elamute kõrgustest projekteerida elamu harja kõrgusega maapinnast kuni 8,5 m.

Haljastuse, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted:

Projektis kirjeldada haljastuse ja heakorra põhimõtted. Projekti asendiplaanil näidata põhimõtteline haljastuse lahendus, sh nii kõrg- kui madalhaljastus. Täiendava haljastuse kavandamisel on lubatud ainult kohalikud liigid (mänd, kuusk, pihlakas, sirel jne). Käsitleda asendiplaaniline terviklahendus (sealhulgas olemasolev, säilitatav, likvideeritav ja kavandatav haljastus, katendid, vertikaalplaneering). Krunt peab olema ehituse järgselt heakorrrastatud. Asendiplaanil näidata projekteeritaval alal ja kontaktvööndis paiknevad puud. Kõrghaljastuse

kahjustamise hoidumisest kirjeldada ehitusprojekti ehitusaegset kõrghaljastuse kaitset (sh juurestiku kaitsealal ja vähim kahjustav juurdepääs ehitusalale).

Ehitustegevuse järgselt naaberkrundile sadevee juhtimine ei ole lubatud.

Krundile juurdepääs kavandada olemasolev, näidata liikluslahendus ja parkimine.

Tehnovarustuse nõuded

Projektiga lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Naaberkinnistutele sademevee juhtimine ei ole lubatud. Tehnovõrkudega ühendused projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Projektis esitada hoone tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (vesivarustus, kanalisatsioon, sademevete lahendus, elektrivarustus, küte, sidevarustus). Veevarustus ja reovete kanaliseerimine lahendada ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrasside baasil. Talve 22 ei paikne kaugkütte piirkonnas, kuid kaugküttepiirkond on laiendamisel mistõttu küsida ka Kuressaare Soojuselt liitumistingimused soojatrassiga liitumiseks.

Trassidega liitumistingimused lisada ehitusprojektile.

Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni ning neile on väljastatud kasutusluba.

Keskkonkakaitse nõuded

Jäätmekäitluse korraldamisel ja ehitusjäätmete käitlemisel lähtuda kehtivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast (määrus nr 26, 26.08.2022) ja jäätmeseadusest. Ehitusobjektile tekkivad jäätmed tuleb sorteerida kohapeal liikide kaupa sõltumata jäätmete tekkekogusest alljärgnevalt:

1) Värvitud, immutatud või lakitud puit; 2) Töötlemata puit; 3) Paber ja kartong; 4) Metall; 5) Mineraalsed jäätmed (tellised, krohv, betoon jms); 6) Klaas; 7) Pinnas; 8) kile ja muud plastijäätmed; 9) Korduskasutuseks sobivad materjalid (tellised, ukSED, aknad jmt); 10) Pakendid; 11) Ehitus-, lammutussegapraht; 12) Segaoimejäätmed; 13) Ohtlikud jäätmed liikide kaupa - erinevaid vedelaid ohtlikke jäätmeid ei ole lubatud ühte mahutisse kokku valada. Liigiti kogutud jäätmed korduskasutada või taaskasutada võimalusel kohapeal (nt töötlemata puit), muud liigiti kogutud jäätmed anda üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele. Liigiti kogutud jäätmed paigutada eraldi mahutitesse soovitava mahuga 0,24 – 10 m³, mahutid vastavalt tähistada. Pinnas, kaevis ja suuremahulised jäätmed paigutada eraldi hunnikutesse. Ohtlike ehitusjäätmete kogumiseks kasutatavad mahutid tuleb vastavalt märgistada ja vajadusel lukustada või tagada nende valve. Ehitusjäätmel võib anda vedamiseks, kõrvaldamiseks või taaskasutamiseks ainult isikule, kellel on asjakohane jäätmeluba või kes on ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmevaldaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Lubade ja litsentside olemasolu saab kontrollida keskkonnalubade infosüsteemist. Jäätmete üleandmisel tuleb vormistada seda tõendav dokument. Pinnase ladustamiseks või taaskasutamiseks väljaspool ehitusobjekti tuleb asjakohasel juhul taotleda Keskkonnaametilt registreerimistõend. Puidujäätmeid võib põletada/kasutada kütteks vaid juhul, kui need ei ole värvitud, lakitud ega immutatud. Asbestitööde tegemisel tuleb järgida keskkonnaministri määrust asbesti sisaldavate jäätmete käitlusnõuete kohta. Tööde käigus avastatud reostusnähtudega pinnas tuleb viia erikäitlusse. Reostuse avastamisest teavitada Saaremaa Vallavalitsust. Info ehitusjäätmete käitlemise osas on leitav Saaremaa valla kodulehelt: <https://saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>. Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid tuleb säilitada vähemalt kaks aastat või kuni kasutusloa/kasutusteate koostöölastamiseni ehitisregistri kaudu.

Ehitusprojektile lisada jäätmekava, näidis vt: <https://saaremaavald.ee/media/5039/download> Asendiplaanil tuleb ära näidata jäätmekonteinerite asukoht, millele jäätmeveok ligi pääseb.

Olmejäätmete kogumiskoht kinnistul peab vastama Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja § 5 nõuetele, kogumismahutite asukohale peab olema tagatud ligipääs jäätmeveokiga, juurdepääsu puudumisel tuleb mahuti tühjenduspäevaks tänava äärde välja tuua. Selgituseks, et juurdesõidutee olmejäätmete kogumiskohale (jäätmemahuti hoiukohale) peab olema vähemalt 3,5 m lai, vaba kõrgus tee kohal peab olema vähemalt 4,5 m ja kandevõimega umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega, tasane ja vaba muudest transporti takistavatest objektidest. Jäätmemahutite teisel dusee veokini peab

olema maksimaalselt 20 m pikk. Lisaks on soovitatav planeerida asukoht ka biolagunevate jäätmete kompostimiseks omal kinnistul.

Projekti koosseis ja vormistamine

Ehitusprojekt koostada eelprojekti staadiumis. Ehitusprojekti sisu ja vormistus peab vastama Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 17.07.2015.a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele, ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone Energiatõhususe miinimumnõuded“.

Projekti tuleohutuse osa peab vastama Tuleohutusseadusele ning Siseministri 30.03.2017.a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Projekti asendiplaan koostada geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000.

Ehitusprojekti asendiplaan esitada vallavalitsusele ka dgn- või dwg-formaadis.

Vastavalt EhS § 40 lõikele 1 esitada ehitusloa taotlus koos digitaalse ehitusprojekti jm seonduvate dokumentidega 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>.

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Piret Miller

arhitekt