



PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr.

EELNÕU

Haldusakti üldandmed

Projekteerimistingimuste taotlus nr.2611002/06463 v01 (esitatud 06.08.2026)

Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)

Haldusakti koostaja Piret Miller

Andmed

71401:001:2574 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Liiva tn 11a

Suurus 803 m², sihtotstarve Elamumaa 100%

Detailplaneering puudub.

Taotluse alusel soovitakse püstitada elamu.

EHR: andmetel on krunt hoonestamata, eelnevalt krundil olnud hooned on lammutatud.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Maaüksusel kehtivat detailplaneeringut ei ole.

PlanS §125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

PlanS §125 lg 6 alusel kohaliku omavalitsuse üksus määrab ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 2 tulenevast põhimõttest tuleb kohalikul omavalitusel kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumist, kui see võib olla taotletava ehitusõiguse saamiseks ebaproportsionaalselt koormav ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust.

Saaremaa vallavalitsusele esitati projekteerimistingimuste taotlus Liiva 11a elamu püstitamiseks.

Maaüksus piirneb pereelamumaa kruntidega, kus paiknevad madalad elamud, harjakõrgusega kuni 8 meetrit. Piirkonnale omaselt on naaberhoonetel esindatud puitlaudis (puitvooder) või kivi/krohv. Mõnel Nõukogude-perioodi lõpu poole ehitatud naaberelamul on kasutatud ka puhast tellisseina. Hoonete katusekalded on üsna järsud, varieerudes vahemikus 20–45 kraadi. Hoonete ehitisealune pind jääb vahemikku 100–240 m².

Tallinna 10, Kuressaare, Saaremaa vald, 93819 Saare maakond / registrikood 77000306 / 452 5000 / vald@saaremaavald.ee / www.saaremaavald.ee

Arhitektuurselt on hoonetel traditsioonilised kelp- ja viilkatused, katusekattematerjalidena leidub nii ajaloolist valtsplekki, kivi kui ka nõukogudeaegset eterniiti, mida renoveerimiste käigus asendatakse.

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

Ühisplaneeringu alusel on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused.

Pereelamute alal on krundi lubatud täisehituseprotsent antud juhul maksimaalselt 30%, lubatud korruselisus – 2 korrust. Hoone arhitektuursel projekteerimisel on vajalik järgida üldplaneeringu kohaselt piirkonda sobitumist ja kogu ala kontseptsiooni jätkumist. Käesoleval juhul kavandatakse elamu ehitust. Kavandatav elamuehitus järgib üldplaneeringu kohast piirkonna juhtotstarvet.

Hoonestuse paiknemise osas on Liiva tänava üldilme ebaühtlane, kuna tegemist on ajaloolise üleminekuperioodiga vanalinnast uutele elamurajoonidele. Välja ei ole kujunenud ühtset ehitusjoont. Hoonestusala terviku moodustavad viilkatustega puit ja krohviviimistlusega elamud. Lubatud on projekteerida piirkonna arhitektuuriga kokkusobivaid ehitisi; projekteerimisel arvestada piirkonnas iseloomulikke ehitusmahte, viimistlusmaterjale.

Piirdeaedade rajamisel lähtuda piirdeaedade kontseptsioonist.

Seega üldplaneeringuga on määratud ala üldised kasutus- ja ehitustingimused.

Taotletakse elamu püstitamist pereelamute piirkonda, ehitist sobitub otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestada saab piirkonna hoonestuslaadi ning puudub vastuolu üldplaneeringus määratud kasutus- ja muude tingimustega.

Kohaliku omavalitsuse üksus saab määrata ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused vastavalt piirkonnas olemasolevale mahule.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone rajamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Taotletav hoone jääb olemasoleva hoonestuse vahele, soovitakse püstitada ühte hoonet, mis käesolevates projekteerimistingimustes antud tingimusi arvestades sobitub nii mahuliselt kui otstarbalt ümbritsevasse keskkonda.

Olukorras, kus projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärgiga ning täidetud on kõik sätte eeldused, oleks vaid formaalsetel kaalutlustel detailplaneeringu kohustuse järgimine isikule ebaproportsionaalselt koormav ning aeganõudev. Hoone püstitamine linnas on väheolulise ruumilise mõjuga, mistõttu puudub antud juhul alus eeldada avaliku huvi olemasolu ressursimahuka detailplaneeringu koostamiseks.

Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Menetlus

Ehitusseadustiku (EhS) § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena PlanS §125 lg 5 nimetatud juhul.

Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena. Avatud menetluse käigus korraldati projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek 08.10-21.10.2026 a Avatud menetluse käigus vastuväiteid **ega ettepanekuid ei esitatud.**

Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Täidetud on eeldused projekteerimistingimuste andmiseks, seejuures on avalikkusele antud võimalus kaasa rääkida avatud projekteerimistingimuste menetluses.

Kavandatav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemiseaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõike 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhinnangut ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõike 2¹ reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkt 1, Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsus nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, haldusmenetluse seaduse § 50 lõige 2, ehitusseadustiku § 26 lõige 1 ja lõige 2 punkt 1, § 26 lõige 3 punktid 1; 2 ja 3 ning planeerimisseaduse § 125 lõige 5 väljastatakse projekteerimistingimused uue elamu püstitamiseks Kuressaare linnas, Liiva tn 11a krundil.

ARHITEKTUURSED JA ASENDIPLAANILISED NÕUDED

Hoone asetada põhimahus risti või paralleelselt Liiva tänavaga.

Hoone paigutada vähemalt 5m tänava äärsest krundi piirist. Hoone välja ulatuvad osad (trepid, rõdud, karniisid) võivad ehitusjoonest välja astuda.

Hoone paigutada krundile selliselt, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks. Kaugus naabruses paiknevatest hoonetest 8m. Vajadusel rakendada tuleohutusalaseid meetmeid ehitamisel.

Asendiplaanile kanda trassid koos kitsendustega.

Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:

Uus kavandatav elamu on lubatud projekteerida viilkatusega, katusekaldega 20-45 kraadi.

Arhitektuurselt järgida aedlinliku arhitektuurikeelt. Viimistlusena lubatud puit, kivi ja krohvi viimistlus. Projekteeritava hoone maksimaalne harja kõrgus on lubatud 8 meetrit.

Lubatud suurim ehitistealune pind:

Elamu projekteerida kuni 150 m² ehitisealuse pinnaga. Kogu krundi täisehitus 30 % s.o ehitiste alune pind kokku kuni 240 m²

Materjal:

Välisviimistluses lubatud kasutada kivi või puitu.

Fassaadi värv:

Projektiga lahendada välisviimistluslahendus, toonid määrata värvikataloogi järgi.

Harja/hoone kõrgus:

Lubatud korruselisus 1– 2 korrust, harjakõrgusega kuni 8.0 m.

Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:

Lubatud elamu ja üks abihoone

Katusekalle ja tüüp

Katuseharja suund risti või paralleelne kinnistu tänavapoolse piiriga.

Lubatud on ka 20-45 kraadine viilkatuse.

Katuse materjal

Lubatud rullmaterjalid või plekk.

Haljastuse, piirete, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted

Uue elamu püstitamine projekteerida terviklikult koos hoonet ümbritseva ruumiga (haljastus, parkimine, liikumisteed, katendid, vertikaalplaneerimine jmt). Ehitusprojekti koosseisus anda ülevaade katastriüksusel olemasolevatest puittaimedest. Asendiplaanil kajastada olemasolev,

likvideeritav ja projekteeritud haljastus. Saaremaa valla alevikes ja Kuressaare linna territooriumil peab kõrghaljastuse eemaldamiseks taotlema valla maastikuarhitektilt raieloa. Täiendava haljastuse projekteerimisel arvestada tänaval väljakujunenud stiili ja selle omaseid liike. Kooritud kasvupinnas tuleks taaskasutada haljastuses. Ehitusejärgselt peab ala olema heakorrastatud ja haljastatud. Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi.

Asendiplaanil näidata juurdepääs krundile. Parkimine lahendada krundil. Parkimise miinimumnormi määramisel lähtuda kehtivatest normidest.

Piirdeaed lubatud kavandada vertikaalsete lippidega puitlippaiana. Piirdeaia lahendus anda elamu projekti koosseisus.

Tehnovarustuse nõuded

Tehnovõrkudega ühendused projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Projektiga lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Tänavamaale ja naaberkinnistutele sademevee juhtimine ei ole lubatud. Lahendada hoone katuselt vihmavee ärajuhtimine sademeveekanalisisatsiooni või immutamine haljasribadel või liiklusalade välisel alal.

Keskkonnakaitselised nõuded

Jäätmekäitluse korraldamisel ja ehitusjäätmete käitlemisel lähtuda kehtivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast (määrus nr 26, 26.08.2022) ja jäätmeseadusest. Ehitusobjektidel 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) Segaolmejäätmed;
- 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. Ehitusjäätmelid võib üle anda vedamiseks, kõrvaldamiseks või taaskasutamiseks ainult isikule, kellel on asjakohane jäätmeluba või kes on ehitusjäätmelid käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmelid üleandmisel peab jäätmelubaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmelid käitluslitsents. Lubade ja litsentside olemasolu saab kontrollida keskkonnalubade infosüsteemist. Jäätmelid üleandmisel tuleb vormistada seda tõendav dokument. Pinnase ladustamiseks või taaskasutamiseks väljaspool ehitusobjekti tuleb asjakohasel juhul taotleda Keskkonnaametilt registreerimistõend. Puidujäätmelid võib põletada/kasutada kütteks vaid juhul, kui need ei ole värvitud, lakitud ega immutatud. Asbestitööde tegemisel tuleb järgida keskkonnaministri määrust asbesti sisaldavate jäätmelid käitlusnõuete kohta: <https://www.riigiteataja.ee/akt/113072023004> . Tööde käigus avastatud reostusnähtudega pinnas tuleb viia erikäitlusse. Reostuse avastamisest teavitada Saaremaa Vallavalitsust. Ehitusjäätmelid üleandmist tõendavad dokumendid tuleb säilitada vähemalt kaks aastat või kuni kasutusloa/kasutusteate koostöö lõpetamiseni ehitisregistri kaudu.

Ehitusprojektile palun lisada jäätmekava, mille näidis on leitav siit: <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 suurema tee äärde välja tuua.

Projekti koosseis ja vormistamine

Projekt koostada päevakajalisele geodeetilisele alusplaanile. 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 peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused". Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiainimestri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“

Projekt vormistada elektrooniliselt vastavalt juhendmaterjalile - ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.

Tuleohutuse tagamisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Projekteerimisel võtta aluseks võrguvaldajate tehnilised tingimused ning kehtivad muud normid ja nõuded.

Ehitusprojekt peab olema allkirjastatud EhS § 24 kohaselt projekteerimises pädeva spetsialisti poolt. Ehitusprojekti asendiplaan esitada lisaks ka *.dwg. formaadis.

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat vastavalt ehitusseadustiku §33 juures sätestatule.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Piret Miller
arhitekt