PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr.

Haldusakti alusinfo

Projekteerimistingimuste taotlus nr.2611002/07866 v01 (esitatud 25.09.2026)
Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)
Haldusakti koostaja Piret Miller tel: 4525042

Andmed

34901:003:0070 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, J. Smuuli tn 1 // Pikk tn 57
Suurus 2534 ㎡; sihtotstarve ärimaa 100%
Kinnistul on ehitusregistri andmetel kauplus 1137.2 m^2 ja prügimaja 30.1m^2
Detailplaneering puudub.
Taotluse alusel soovitakse Juhan Smuuli tn 1 asuva kaubandushoone laiendamist ja ümberehitamist, müügisaali ruumikõrgust suurendatakse ning hoone tagaossa rajatakse teine korrus personali olme- ja tehnoruumidele.

Sisu ja põhjendused

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 1 on nõutav detailplaneeringu koostamine linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

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 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.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärk on anda võimalus loobuda kulukamast ja aeganõudvamast detailplaneeringu menetlusest lihtsamatel juhtudel, kui linnaehituslik situatsioon on piisavalt selge ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust. Eesmärk on viia haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Kuressaare linnas, J.Smuuli tn 1 kinnistul on olemasolev kauplushoone. Esitatud taotluse kohaselt kavandatakse kaubandushoone laiendamist ja ümberehitamist. Kandekonstruktsioonid asendatakse, müügisaali ruumikõrgust suurendatakse ning hoone tagalaossa rajatakse teine korrus personali olme- ja tehnoruumidele. Hoone jääb samale kinnistule ja samale hoonestusalale ning kasutusotstarve ei muutu (12311 kaubandushoone).

Ehitisregistri andmetel on olemasoleva hoone maht 4463 m³. Kavandatav maht on 7889 m³, kasv seega 77%. Kuna laiendamine ületab 33% esialgu kavandatud mahust, on ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 2 kohaselt projekteerimistingimused nõutavad.

Mahu kasv tuleneb hoone kõrgusest, mitte teisest korrusest: olemasoleva hoone katus on 4,0 m kõrgusel ja müügisaali ruumikõrgus 2,95 m, mis ei võimalda tänapäevast kaubanduspinda, laealust ventilatsiooni ja külmatehnikat ega loomulikku suitsueemaldust. Soovitud hoone kasutusotstarve järgib olemasolevat. Sama funktsioonilise hoone laiendamisel linnaehituslik situatsioon oluliselt ei muutu. Piirkonda sobituva mahuga ehitis on kooskõlas piirkonna hoonestusega.

PlanS § 125 lg 6 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus määrab paragrahvi 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.
Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt paikneb kinnistu kaubandus-teenindusalal. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Lubatud on ärimaa.
Ruumilise arengu põhimõtted piirkondlike keskuste jätkusuutlikuks arenguks näevad ette vältida täiendavate kaubandus-teenindus funktsioonide väljavalgumist linna äärealadele. Teiste piirkondlike keskustena on üldplaneeringus nimetatud muuhulgas Tooma kaupluse piirkonda Smuulis. Ühisplaneeringuga hoitakse piirkondlikke keskusi kompaktsena, nähes ette kesklinna ja teiste kujunevate keskuste tugevdamise funktsioonide hajutamise asemel.

Seega üldplaneering toetab kaupluse alles jäämist ja laiendamist samas asukohas, määratud on vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning olemasoleva kaupluse laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.
Üldplaneeringus on määratud üheselt mõistetavad ehitustingimused, et oleks tagatud väljakujunenud linnaehitusliku terviku säilitamine ning hoonete ja rajatiste keskkonda sobilikul viisil kavandamine.

Piirkond on segafunktsiooniline. Kirdesse ja itta jäävad Smuuli elurajooni 5-korruselised korterelamud ja 2 korruselised pereelamud, lääne ja loode suunas (Tehnika tn poole) jääb kaubandus- ja äritsoon (Coop Kaubaait, Kihelkonna mini Rimi). Äri- ja teenindusmaadel on hooned valdavalt kuni 2 korrust (kõrgus ca 8–10 m). Külgnevas korterelamute tsoonis kuni 5 korrust. Uute mahtude planeerimisel on optimaalne kõrgus 2–3 korrust, et säilitada sujuv üleminek. Kaupluse alal on hetkel väga hea ligipääsetavus J. Smuuli tänava, Tehnika tänava ja Kihelkonna maantee kaudu. Piirkond toimib kohaliku sõlmpunktina.
Olemasoleva hoone kaasajastamine sobitub piirkondliku hoonestuslaadi ja väljakujunenud keskkonnaga.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone laiendamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Taotletav hoone laiendus jääb olemasoleva hoonestuse vahele, mis käesolevates projekteerimistingimustes antud tingimusi arvestades sobitub nii mahuliselt kui otstarbelt 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.

Olemasoleva hoone laiendamine on väheolulise ruumilise mõjuga, mistõttu puudub antud juhul alus eeldada avaliku huvi olemasolu ressursimahuka detailplaneeringu koostamiseks. Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi

isikutele menetluse valikul. Kuna projekteerimistingimuste koostamisel on lähtutud planeerimisseaduses määratud tingimustest ning samuti on tegemist väljakujunenud keskkonnaga, millest on võimalik projekteerimistingimuste koostamisel lähtuda, siis puudub vajadus detailplaneeringu koostamiseks.
Käesoleval juhul tooks detailplaneeringumenetlus üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikule ning oleks aeganõudev olukorras, kus on täidetud kõik tingimused kiirema ja lihtsama menetluse läbiviimiseks. Seejuures ei kaitseks detailplaneeringu menetlus rohkem vahetute piirinaabrite huve, keda kinnistule hoone püstitamine kõige rohkem mõjutab, kuna piirnevate naaberkinnistute omanikud saavad kaasa rääkida projekteerimistingimuste avatud menetluses ja kaasatakse projekteerimistingimuste väljastamisele järgnevasse ehitusloa menetlusse.
Uue hoone püstitamine käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste alusel on kooskõlas väljakujunenud keskkonna sh asukoha hoonestuslaadiga ja üldplaneeringuga.
Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ja avaliku huviga.

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 **12. novembrist kuni 25. novembrini 2026a.** Avatud menetluse käigus vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

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 2^1 reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruses 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, olemasoleva kauplushoone laiendamiseks J. Smuuli tn 1 maaüksusel.

Tulenevalt ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 hoonestuse kavandamisel lähtuda järgnevatest tingimustest:

Hoone kasutamise otstarve:
12311 kaubandushoone
Hoonete arv:
1
Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded
Hoone projekteerida terviklikult koos hoonete vahelise ruumi, haljastuse, piirete, teede jm ruumielementidega, mis sobivad piirkonda.
Asukoht/asendiplaaniline paigutus:
Hoone asukoht jääb samaks. Ehitise kaugus naaberkinnistutest peab olema kooskõlas tuleohutusega. Asendiplaanile kanda kaugused naabruses olevatest hoonetest ja tänavatest. Tähistada trasside asukohad.
Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:
Kavandatav hoone peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, sobituma piirkonna hoonestusega.
Lubatud lamekatus 0-15 kraadi
Välisviimistluses kasutada kaasaegseid, kvaliteetseid ja ajas püsivaid materjale. Tänavate poolses vaates ei ole lubatud tummseinad ega katmata SW paneelid. Toonid ja materjalide referentsid anda projekti koosseisus värvikataloogi koodidega.
Lubatud suurim ehitistealune pind
1500m²
Lubatud suurim kõrgus:

Harja kõrgus maapinnast kuni 11m

Haljastuse, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted:

Tulenevalt Kuressaare linna üldistest heakorra- ja planeerimispõhimõtetest peab vähemalt 20% krundi pinnast moodustama kõrghaljastus või madalhaljastus, mis leevendab parklatega kaasnevat suurt kõvakattega pindade osakaalu. Juhul kui haljastust ei ole võimalik kavandada on kokkuleppel maastikuarhitektiga kavandada konteinerhaljastust. Lahendus anda projekti koosseisus.

Ehitusprojektis käsitleda kogu krundi asendiplaaniline terviklahendus (sealhulgas olemasolev, likvideeritav ja kavandatav haljastus, katendid, vertikaalplaneerimine jmt), mis arvestab olemasolevat miljööd. Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Ehitustegevusel ning ehituse järgselt tänavamaale ja naaberkinnistutele sadevee juhtimine ei ole lubatud. Ehituse järgselt peab krunt olema heakorrastatud.

Asendiplaanil näidata krundile pääs. Parkimine lahendada kinnistul. Parkimise miinimumnormi määramisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Tänavale tagurdamine ei ole lubatud. Asendiplaaniline lahendus ja liikluskorraldus peavad tagama selge, ohutu ja sujuva liikluse. Projektis tuleb esitada liikluse funktsionaalne skeem (sh peatumis- ja parkimiskohad, laadimisalad ning jalgteed). Projekteerimisel tuleb teha veokite (nt autorongide) liikumiskoridoride ja pöörderaadiuste simulatsioonid (pöördešabloonid), tagamaks, et kauba laadimine mahub alal manööverdama ilma takistusteta ja tagurdamisvajadust minimeerides. Töötajate ja külaliste kergliiklus (jalgteed) ning sõiduautode parkimisala tuleb füüsiliselt eraldada tootmistehnika ja raskeveokite liikumis- ning laadimisaladest. Ala sisene liikluskorraldus (liiklusmärgid, teekattemärgistus, suunaviidad laadimiskohtadesse) peab olema üheselt mõistetav ja vastama liikluseeskirja nõuetele.
Tagada operatiivsõidukite (päästetehnika) takistusteta juurdepääs kõigile tootmishoonetele ja territooriumi osadele vastavalt siseministri määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Projekti koosseisus anda lahendus piiretele.

Tehnovarustuse nõuded

Kinnistu asub Kuressaare reoveekogumisalal (RKA0740410). Vajadusel küsida liitumistingimused AS Kuressaare Veevärgilt ühisvee- ja kanalisatsioonitrassiga ja sademeveetrassiga liitumiseks. Köögiseadmete ja valamute äravoolule tuleb vajadusel paigaldada rasvapüüdja. Projektiga lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Naaberkinnistutele sademevee juhtimine ei ole lubatud. Tehnovõrkudega ühendused projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Asendiplaanile kanda olemasolevad ja kavandatavad trassid koos kaitsevööndiga.

Keskkonnakaitselised nõuded

Jäätmekäitluse korraldamisel ja ehitusjäätmete käitlemisel lähtuda kehtivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast (määrus nr 26, 26.08.2022) ja jäätmeseadusest. Ehitusobjektil 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. Ehitusjäätmeid võib üle 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:
https://www.riigiteataja.ee/akt/113072023004 . Tööde käigus avastatud reostusnähtudega pinnas tuleb viia erikäitlusse. Reostuse avastamisest teavitada Saaremaa Vallavalitsust. Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid tuleb säilitada vähemalt kaks aastat või kuni kasutusloa/kasutusteatise kooskõlastamiseni 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. 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 soovitavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega, tasane ja vaba muudest transporti takistavatest objektidest. Jäätmemahutite teisaldustee veokini peab olema maksimaalselt 20 m pikk.Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile. Seletuskirja osana esitada nõuded keskkonnahoiule ja kirjeldada prügi hoidmise ja äraveo korraldamine. Seletuskirja juurde lisada andmed ehitamise käigus tekkivate jäätmete koguste ja liikide kohta ning juhised ehitajale ehitusjäätmetega ümberkäimiseks (näidis:
http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed). Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid säilitada vähemalt kuni kasutusloa saamiseni.

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[1]”, 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 infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded1“
Projekt vormistada elektrooniliselt vastavalt juhendmaterjalile - ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.
Tuleohutuse tagamisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".
Ehitusprojekt peab olema allkirjastatud EhS § 24 kohaselt projekteerimises pädeva spetsialisti poolt. Ehitusprojekti asendiplaan esitada lisaks ka *dwg. formaadis. Projekteerimisel võtta aluseks võrguvaldajate tehnilised tingimused ning kehtivad muud normid ja nõuded.

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat vastavalt ehitusseadustiku § 33 juures sätestatule.

Projekteerimistingimusi võib vaidlustada 30 päeva jooksul alates teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajja haldusmenetluse seaduse sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)
Piret Miller
arhitekt