PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr.

Haldusakti alusinfo

Projekteerimistingimuste taotlus nr.2611002/08439 v01 (esitatud 20.10.2026)
Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)
Haldusakti koostaja Piret Miller tel: 4525042

Andmed

71401:001:3668 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, A. Kitzbergi tn 5a
Suurus 1163 m²; sihtotstarve Elamumaa 100%
Kinnistul on ehitusregistri andmetel elamu 106m², majandushoone 63m², abihoone 18.4 m²
Detailplaneering puudub.
Soovitakse laiendada olemasolevat abihoonet.

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 püstitamiseks.

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 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.

Seega üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning uue ärihoone püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.
Üldplaneeringus on määratud ühtselt mõistetavad ehitustingimused, et oleks tagatud väljakujunenud linnaehitusliku terviku säilitamine ning hoonete ja rajatiste keskkonda sobilikul viisil püstitamine.

PlanS § 125 lg 6 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus määrab paragrahvi 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Seega üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning uue ärihoone püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.
Üldplaneeringus on määratud ühtselt mõistetavad ehitustingimused, et oleks tagatud väljakujunenud linnaehitusliku terviku säilitamine ning hoonete ja rajatiste keskkonda sobilikul viisil püstitamine.

Krunt on hoonestatud, soovitakse laiendada olemasolevat abihoonet.
Olemasoleva hoonestuse vahel abihoone laiendamine on kooskõlas üldplaneeringuga, kui järgitakse täisehituse protsenti ja hoone arhitektuurne lahendus sobitub piirkondliku hoonestuslaadiga ja väljakujunenud keskkonnaga.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone rajamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud.
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. 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 **13-26. 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, abihoone laiendamiseks Kitzbergi tn 5a maaüksusel.

Tulenevalt piirkonna hoonestuslaadi analüüsist ning ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 hoonestuse kavandamisel lähtuda järgnevatest tingimustest:

Hoone kasutamise otstarve:
Elamu abihoone
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:
Hoonet võib pikendada piki krundi piiri mõlemale. Ehitise kaugus naaberkinnistutest peab olema kooskõlas tuleohutusega. Asendiplaanile kanda kaugused naabruses olevatest hoonetest.
Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:
Kavandatav hoone peab sobituma piirkonna hoonestusega.
Kasutada olemasoleva hoonega sama katusetüüpi.
Välisviimistluses kasutada kaasaegseid, kvaliteetseid ja ajas püsivaid materjale.
Lubatud suurim ehitistealune pind
232.6m² sellest tulenevalt abihoone võib suurendada kuni 45,2m²
Lubatud suurim kõrgus:
Harja kõrgus maapinnast kuni 8m
Haljastuse, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted:
Ehitusprojektis käsitleda kogu krundi asendiplaaniline terviklahendus (sealhulgas olemasolev, likvideeritav ja kavandatav haljastus, katendid, vertikaalplaneerimine jmt), mis arvestab olemasolevat miljööd. Ehitustegevusega kaasneva olemasoleva haljastuse kahjustamisel kirjeldada üldlahendus haljastuse taastamiseks. Näidata taastatava haljastuse paiknemine. 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 ja haljastatud.

Tehnovarustuse nõuded
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
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 ehitusprojektile¹", 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.

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

(digitaalselt allkirjastatud)
Piret Miller
arhitekt