PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr.

Haldusakti alusinfo

Projekteerimistingimuste taotlus nr.2611002/08280 v01 (esitatud 12.10.2026)
Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)
Haldusakti koostaja Piret Miller tel: 4525042

Andmed

34901:010:0403 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Merikotka tn 28
Suurus 614 m²; sihtotstarve Elamumaa 100%
Kinnistu on ehitusregistri andmetel hoonestamata
Detailplaneering puudub.
Taotluse alusel soovitakse kinnistule püstitada elamu. Plaanis on kuni kahekorruseline, T-kujulise põhiplaani ja viilkatusega maja. Saun, tehnoruum, auto varjualune ja panipaigad tulevad sama hoone sisse.

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.

Ümbruskonna hoonestus on valdavalt uuem ühepereelamute piirkond, kus domineerivad kaasaegse arhitektuuriga eramud. Klassikalist viilkatusega lahendust vahetus läheduses ei leia. Merikotka 28 kinnistu piirneb põhja küljest hoonestatud Merikotka 30 krundiga. Püstitatud elamu on eh alune pinnaga 120 m², kõrgus 7m, maht 497m3 ühepoolne kaldkatus kaasaegne arhitektuur
Luige 9 eh alune pinnaga 128.5 m², kõrgus 7.5m, maht 599m3 ühepoolne kaldkatus kaasaegne arhitektuur

Luige 5 elamu eh alune pinnaga 174 m², kõrgus 4.9 m, maht 300 m3 erinevas mahus ühepoolne kaldkatus kaasaegne arhitektuur.
Merikotka 51 eh alune pinnaga 233.9 m² elamu, kõrgus 6,6m maht 1083m3, katus ühepoolse kaldega.
Esitatud taotluse kohaselt soovitakse püstitada elamu. Soovitud hoone kasutusotstarve järgib piirkonnas olevat. Sama funktsioonilise hoone püstitamisel linnaehituslik situatsioon oluliselt ei muutu.
Üldplaneeringuga on määratud krundi täisehitus 30 % Piirkonnas olemasolevate elamute ehitisealune pind jääb vahemikku 120-233.9m2 Kõrgus 4.9-7,5m, hoonete maht varieerub 300-1000 m3- ni.

Sarnase mahuga kavandatav ehitis sobitub juba olemasolevasse keskkonda.

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 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.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone rajamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Taotletav hoone 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.

Uue hoone püstitamine 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 **13-26. november 2026.a**
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, elamu püstitamiseks Merikotka 28 maaüksusele.

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

Hoone kasutamise otstarve:
elamu
Hoonete arv:
1
Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded
Hoone projekteerida kaasaegses arhitektuuri võtmes, terviklikult koos hoonete vahelise ruumi, haljastuse, piirete, teede jm ruumielementidega, mis sobivad piirkonda.
Asukoht/asendiplaaniline paigutus:
Hoone paigutada Merikotka tn poolsele ehitusjoonele (5m piirist) risti või paralleelselt Merikotka tänavaga. Ehitise kaugus naaberkinnistul olevatest hoonetest peab olema kooskõlas tuleohutusega. Asendiplaanile kanda kaugused naabruses olevatest hoonetest ja teest. Tähistada trasside asukohad.
Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:
Kavandatav hoone peab sobituma piirkonna hoonestusega.
Lubatud ühepoolse kaldega katus kuni 0-25 kraadi
Välisviimistluses kasutada kaasaegseid, kvaliteetseid ja ajas püsivaid materjale.
Lubatud suurim ehitistealune pind
185m², teise korruse maht võib moodustada kuni 2/3 esimese korruse mahust
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.

Asendiplaanil näidata krundile pääs. Parkimine lahendada kinnistul. Parkimise miinimumnormi määramisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Tänavale tagurdamine ega parkimine ei ole lubatud.
Projekti koosseisus anda lahendus piiretele.

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

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.

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.

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

(digitaalselt allkirjastatud)
Piret Miller
arhitekt