SAAREMAA VALLAVALITSUS

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr.

Haldusakti alusinfo

Projekteerimistingimuste taotlus nr.2611002/07847 v01 (esitatud 24.09.2026)
Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)
Haldusakti koostaja Piret Miller tel: 4525042

Andmed

71401:001:4862 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Pikk põik 7
Suurus 10 699 m²; sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50%
Kinnistul on ehitusregistri andmetel admin. hoone 221m^2; töökoda 256.5m^2; laohoone 563.3m^2;
Detailplaneering puudub.
Taotluse alusel soovitakse kinnistule püstitada uus rendi väikeladu ehitusaluse pinnaga kuni 600 m^2, maksimaalne kõrgus 6,5m, ühepoolse kaldega lamę katus.

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 linnas, Pikk põik 7 kinnistul on tootmise ja ärihooned. Esitatud taotluse kohaselt soovitakse püstitada uus ärihoone. Soovitud hoone kasutusotstarve järgib olemasolevate hoonetega sama otstarvet. Sama funktsioonilise hoone püstitamisel linnaehituslik situatsioon oluliselt ei muutu. 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 kinnistu ettevõtlusalal. Ettevõtlusala all mõistetakse üldplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri ja teenindusettevõtete maad. Üldplaneeringu tingimuste kohaselt on lubatud maakasutuse sihtotstarbed - äri ja tootmine. Tingimused hoone püstitamiseks ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga välja arvatud olemasoleva tootmishoone laiendamiseks või selle kõrvalhoone püstitamiseks. Tegevuse mõju ei tohi ulatuda üle kinnistu piiri. Ehitis oma lahenduselt peab arvestama välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujundusstiilile.

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.

Pikk põik, Tehnika ja Kalevi tänavad moodustavad Kuressaare tootmispiirkonna. Lähiümbruses on toiduainetööstus, elektroonikatehas, masina-, aia- ja metsatehnika müügi ning hooldushooned, ärilaod jm tootmise ja laohooned. Olemasolev kinnistu on hoonestatud tootmishoonetega. Vahetult piirnevad kinnistud on hoonestatud. Olemasoleva hoonestuse vahele samas mahus uue piirkonda sobiva funktsioonilise hoone püstitamine on kooskõlas üldplaneeringuga, piirkondliku hoonestuslaadi ja väljakujunenud keskkonnaga.

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 **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, rendi laohoone püstitamiseks Pikk põik 7 maaüksusele.

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

Hoone kasutamise otstarve:
Laohoone
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 võib paigutada „L“ kujuliselt kirde nurka. Ehitise kaugus naaberkinnistutest peab olema kooskõlas tuleohutusega. Asendiplaanile kanda kaugused naabruses olevatest hoonetest. Tähistada hooneni pääs ja trasside asukohad.
Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:
Kavandatav hoone peab sobituma piirkonna hoonestusega.
Järgida kinnistul olemasolevat kelp- või ühepoolse kaldega lamekatuse 0-15 kraadi, stiili.
Välisviimistluses kasutada kaasaegseid, kvaliteetseid ja ajas püsivaid materjale.
Lubatud suurim ehitistealune pind
600m²
Lubatud suurim kõrgus:
Harja kõrgus maapinnast kuni 8 m
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 ei ole lubatud. Tootmisala 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 rasketehnika mahub alal manööverdama ilma takistusteta ja tagurdamisvajadust minimeerides. Töötajate ja külaliste jalgteed ning sõiduautode parkimisala tuleb füüsiliselt eraldada tootmistehnika ja raskeveokite liikumis- ning laadimisaladest. Tootmisala 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

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 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.

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