SAAREMAA VALLAVALITSUS

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr.

Haldusakti alusinfo

Projekteerimistingimuste taotlus nr.2611002/08172 v01 (esitatud 07.10.2026)
Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)
Haldusakti koostaja Piret Miller tel: 4525042

Andmed

34901:013:0130 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Transvaali tn 1
Suurus 429 m²; sihtotstarve elamumaa 100%
Kinnistul on ehitusregistri andmetel elamu 52m² ja kuur 14m²
Detailplaneering puudub.
Taotluse alusel soovitakse kinnistule püstitada elamu ja abihoone.

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, Transvaali tn 1 kinnistul on elamu ja abihoone. Esitatud taotluse kohaselt soovitakse püstitada uued hooned, suuremad kui olemasolevad. Soovitud hoonete kasutusotstarve järgib olemasolevat. Sama funktsioonilise hoone püstitamisel linnaehituslik situatsioon oluliselt ei muutu. Sarnase mahuga kavandatav ehitised sobituvad juba olemasolevasse keskkonda, kui nende arhitektuurne lahendus ja maht on piirkonda sobivad..

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 pereelamute alal.

Lubatud on ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu). Kinnistu jagamiseks mitmeks iseseisvaks katastriüksuseks koostatakse detailplaneering, v.a planeerimisseaduses sätestatud juhtudel. Kehtiva detailplaneeringuga moodustatud kinnistuid täiendavalt üldjuhul ei jagata. Olemasolevate kinnistute jagamisel Kuressaare ja Kudjape pereelamu aladel kinnistutele miiimumsuurust ei määrata. Uutel kinnistutel, sh jagamisel tekkivatel kinnistutel peab olema tänavapiiri min 20 m vältimaks pikkade ja kitsaste kinnistute ja/või sissesõiduteede tekkimist. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Kruntide täisehituse % maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² 20%, v.a Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevöönd. Lubatud korruselisus – 2

Transvaali tn 1 krunt paikneb osaliselt muinsuskaitseala kaitsevööndis. Kinnistu paikneb ajaloolise ja miljööväärtusliku elamupiirkonna alguses, Kungla ja Transvaali tänavate ristumisel. Ümbruskonnas domineerivad ühepereelamud koos privaatsete, haljastatud hoovialade ning ajalooliste abihoonetega (kuurid, garaažid, saunad). Hoonestus on madal –1- kuni 2-korruselised viilkatusega elamud. Kõrvuti asuvad 20. sajandi alguse traditsioonilised puitmajad, nõukogudeaegsed silikaatvoodriga elamud ning viimastel kümnenditel renoveeritud või uued kaasaegsed väikeelamud. Naaberkinnistud on hoonestatud.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone rajamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Taotletav hoonete asukoht jääb olemasoleva hoonestuse vahele, soovitakse püstitada elamu ja abihoonet, mis käesolevates projekteerimistingimustes antud tingimusi arvestades sobitub nii mahuliselt kui otstarbelt ümbritsevasse keskkonda.
Olemas on üldplaneeringust tulenevad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad üldised kasutus- ja ehitustingimused.

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.

Linnas uute elamu 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.

Uute hoonete 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 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 ja abihoone püstitamiseks Transvaali tn 1 maaüksusele.

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

Hoone kasutamise otstarve:
Elamu ja elamu abihoone
Hoonete arv:
Olemasolevad hooned on lubatud lammutada ja kavandada 2 uut hoonet.
Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded
Hooned projekteerida terviklikult koos hoonete vahelise ruumi, haljastuse, piirete, teede jm ruumielementidega, mis sobivad piirkonda.
Asukoht/asendiplaaniline paigutus:
Elamu paigutada Transvaali tn ehitusjoonele risti või paralleelselt Transvaali tänava poolse piiriga. Kaugus tänavapoolsest piirist 5m. Ehitise kaugus naaberkinnistutest peab olema kooskõlas tuleohutusega. Asendiplaanile kanda kaugused naabruses olevatest hoonetest ja teest.
Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:
Kavandatav hoone peab sobituma piirkonna hoonestusega.
Lubatud viilkatus 30-45 kraadi
Välisviimistluses puitu, kivi või krohvi viimistlust
Lubatud suurim ehitistealune pind
Lubatud krundi täisehitus 30% elamu ja abihoone ehitisealune pind maksimaalselt 129m², millest elamu maksimaalselt 100m²
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. Parkimine lahendada kinnistul. Parkimise miinimumnormi määramisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Tänavale tagurdamine ei ole lubatud.
Projekti koosseisus anda lahendus piiretele.
Tehnovarustuse nõuded
Projektis kirjeldada 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. Lisaks on soovitav planeerida asukoht ka biolagunevate jäätmete kompostimiseks omal kinnistul.

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