PROJEKTEERIMISTINGIMUSED NR. 2611802/04276 **EELNÕU**

Haldusakti alusinfo
Projekteerimistingimuste taotlus nr.2611002/07939 v01 (esitatud 28.09.2026)
Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)

ANDMED

72101:001:0324 Saare maakond, Saaremaa vald, Salme alevik, Kuressaare mnt 28Maakasutuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%
Pindala: 15461 m²
Taotluse kohaselt on soov püstitada kinnistule üksikelamu.
EHR: elektri maakaabelliin Kadastiku maaüksuse võrguühendus (EHR kood 220643722), elektri maakaabelliin Rutu maaüksuse võrguühendus (EHR kood 220686571)

SISU JA PÕHJENDUS
Alal puudub kehtiv detailplaneering.
Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Ehitusloakohustuslike ehitiste projekteerimise aluseks detailplaneeringu kohustuse puudumisel on projekteerimistingimused. Antud juhul on tegemist hajaasustusega, kus ei ole seadusest tulenevat detailplaneeringu koostamise kohustust.

Lähtuvalt ehitusseadustiku § 26 lõikest 3 arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sh hoonestuslaadi ja et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ning üldplaneeringus seatud tingimusi.

Üldplaneering: maaüksusel kehtib Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28), mille kohaselt on kinnistule määratud reserveeritud elamumaa juhtotstarve ning kinnistu asub üldplaneeringu järgi detailplaneeringu kohustusega alal. Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks olemasolev ja planeeritav kompaktse asustusega ala Salme alevikus, Üüdibe ja Tehumardi külas ja planeeritav kompaktse asustusega ala Järve külas. Üldplaneeringu kohaselt endises Salme valla sisemaa külades elamumaa arendamiseks üldplaneeringuga kindlaid maa-alasid ei reserveerita. Elamumaade arendamise põhimõte on olemasolevate külade tihendamine ja laiendamine esmajärjekorras ajaloolistele talukohtadele algses kohas hajaasustuse põhimõttel. Elamu abihoonete püstitamine on lubatud kõikjal, kus seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või üldplaneeringust tulenevad piirangud.

Maakasutus- ja ehitustingimused vastavalt üldplaneeringule (asjakohased):
- Maakasutuse juhtfunktsioon on elamumaa, millele on lubatud anda kuni 20 protsendi ulatuses ärimaa kõrvalfunktsioon, et soodustada turismi ja teenustesektori (majutus, toitlustus) arengut. Sealjuures ei tohi ärimaa arendamisega kaasneda olulist negatiivset mõju naaberaladele (nt liiklusvoogude suurenemine, müra ja muu häirimine).
- Olemasolevatel elamualadel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid

lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.
- Uute, varem hoonestamata, elamumaade kasutusele võtmisel/detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude, tuletõrjevee saamise ja haljastuse rajamise võimalus veel hoonestamata, kuid elamumaana reserveeritud, naabermaa-aladele. Võimalusel lahendada kogu maa-ala ühe detailplaneeringuga.
- Aleviku haljastuse säilitamiseks toimub üksikpuude v.a. viljapuude raie elamukruntidel vaid vallavalitsuse loal. Soovitav on säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm. Uue kõrghaljastuse kavandamisel arvestada täiskasvanud puu suurusega, et vältida vaadete kinnikasvamist, ebasoovitavate varjualade teket, puujuurtest- ja okstest tingitud probleeme.
- Tehnovõrkude (elekter, side) väljaarendamine toimub arendaja ja võrguvaldaja vahelisel kokkuleppel.
- Tingimused detailplaneeringute koostamiseks: krundi minimaalne suurus on 2500 m2; hoonete suurim lubatud arv krundil on üldjuhul kuni 5 hoonet; hoonete suurimat lubatud ehitusalune pindala määratakse detailplaneeringuga; parkimine toimub reeglina oma krundil; tänavapoolse piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m; krunt peab olema ühendatud ühisveevarustusse ja -kanalisatsiooni, tehnovõrgud planeerida maa-alustena.

Tulenevalt eeltoodust, ei ole hoone püstitamine vastuolus üldplaneeringus toodud üldiste põhimõtete ja elamumaadele seatud tingimustega. Kuressaare mnt 28 kinnistu paikneb olemasoleva hoonestusega piirkonnas, detailplaneeringutega kinnistute vahel. Ümbruskonna sh piirinaabrite maakasutus on elamumaad ja maatulundusmaad ning hoonete kasutamise otstarve on üksikelamud ja neid teenindavad muud ehitised nagu abihooned, kuurid jms.

Projekteerimistingimuste taotluse alusel soovitakse püstitada Salme aleviku Kuressaare mnt 28 maaüksusele üksikelamu. Kinnistu paikneb üldplaneeringuga määratud Salme aleviku detailplaneeringu kohustusega alal.
Kohaliku omavalitsuse üksus võib Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 5 kohaselt 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.
Kohalikul omavalitusel tuleb kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumist, kui see võib olla taotletava ehitusõiguse saamiseks ebaproportsionaalselt koormav. Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärk on anda võimalus loobuda kulukamast ja aeganõudvamast detailplaneeringu menetlusest lihtsamatel juhtudel, kui ehituslik situatsioon on piisavalt selge ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust. Sätte eesmärk on otseses seoses Haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 2 tuleneva põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on ühe olulisema haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimalusel eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud.

Tulenevalt asjaolust, et kavandatud ehitis sobitub olemasolevasse keskkonda ja kinnistule kavandatud tegevusega ei avaldata negatiivset mõju väljaspoole krundi piire on tegevus

kooskõlas üldplaneeringuga. Täidetud on kriteeriumid detailplaneeringust kui ajamahukamast ja ressursikulukamast tegevusest loobumiseks.

Kinnistu asub riigitee Kuressaare-Sääre tee nr 77 ääres. Kui ehitustegevus jääb avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse, vajalik kooskõlastus Transpordiametilt.

Maaüksus asub suures osas Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi kohaselt mere ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Maaüksusele ulatub mere ranna veekaitsevöönd.

Pädev asutus otsustab keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Taotletud ehitiste püstitamine ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus. Keskkonnamõju 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. Tegevuse keskkonnamõju ei ulatu üle kinnistu piiride.

Uute hoonete püstitamine või rajamine käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste alusel on kooskõlas väljakujunenud keskkonna sh asukoha hoonestuslaadiga ja üldplaneeringuga. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Kuna maaüksus asub osaliselt maanteekaitsevööndis, oleme küsinud arvamust Transpordiametilt. Transpordiameti 02.11.2026 kiri nr 7.1-2/26/18302-2 sisalduvate nõuete ning lisadega on projekteerimistingimuste lahutamatud osad.

Projekteerimistingimuste väljastamiseks Kuressaare mnt 28 maaüksusele küsisime Keskkonnaameti nõusolekut Looduskaitseseaduse (LKS) § 14 lg 1 p 7 alusel, kuna maaüksusele on inventeeritud II kaitsekategooria taimeliigid. Keskkonnaamet on oma seisukohad andnud läbi ehitisregistri 15.10.2026 kirjaga nr 7-9/26/18634-2, mis on projekteerimistingimuste lahutamatu osa.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 alusel viis Saaremaa Vallavalitsus projekteerimistingimuste andmise menetluse läbi avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada ehitusseadustiku §-s 27 ja planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

Projekteerimistingimuste eelnõu oli avalikustamisel 12.11.2026-25.11.2026. a (k.a) Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saaremaa Teataja 12. novembril 2026. a. Väljapaneku ajal said huvitatud isikud ja isikud, kelle õigusi võis avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, esitada ettepanekuid ja vastuväiteid kirjalikult Saaremaa Vallavalitsusele paberkandjal aadressil Tallinna 10 Kuressaare 93819 või e-posti aadressil vald@saaremaavald.ee, hiljemalt 25.11.2026. Väljapaneku jooksul ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid pöördumisi **esitati/*ei esitatud*.**

Tulenevalt eelnenust väljastatakse projekteerimistingimused ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 ning PlanS §125 lõike 5 alusel ning Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1, Salme alevik, Kuressaare mnt 28 maaüksusele üksikelamu projekteerimiseks.

ASENDIPLAANILISED JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

Asendiplaaniline paigutus

Hoone võib kavandada väljaspoole ehituskeeluvööndit. Kui ehitustegevus jääb avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse, vajalik kooskõlastus Transpordiametilt.

Projekti asendiplaan koostada päevakajalisele topo-geodeetilisele alusplaanile.
Asendiplaanile märkida kõik olemasolevad ja projekteeritavad kujad, kaitsetsoonid ja hooldusalade piirid.
Mitte muuta kinnistu olemasolevat reljeefi ja maastikumustrit. Säilitada kinnistule iseloomulik maastikumuster ja võimalikult suures mahus lisada kõrghaljastust.

Arhitektuurilised, ehituslikud, kujunduslikud tingimused

Projekteerimisel on lubatud kasutada naturaalseid materjale, kivi puit, jne. Värvilahendused nii hoonetel kui rajatistel peavad olema naturaalsed ja vähe silmatorkavad.
Hoone projekteerida vähemalt minimaalse tulepüsivuse aste: TP3 nõuetele vastavalt.

Lubatud suurim ehitistealune pind

Maksimaalne ehitusalune pind krundil 400 m².

Lubatud hoone kasutusotstarve

elamu 80 protsenti ja kuni 20 protsenti äriotstarve

Hoone kõrgus

Elamu maksimaalselt 2 korruseline, harjakõrgus maapinnast projekteerida kuni 8m.

Välisviimistlus

Lubatud puit laudis, palk, kivi või krohvi viimistlus, projekti koostamisel anda välisviimistluse toonid värvikataloogi koodide alusel. Sokliosa betoon või looduslik kivi.

Katusekalle ja tüüp

Kavandada hooned põhimahult viilkatusega, kaldega 20-45 kraadi. Katusekatteks võib kasutada kivi-, puit- roog-, plekk-, plaat- või rullmaterjali.

Haljastuse, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted

Maaüksus peab olema ehituse järgselt heakorrastatud. Tagada hoonete hoolduseks vajalikud kujad. Asendiplaanil näidata hoonesse pääsud ja teelt mahasõidu asukoht. Parkimine lahendada krundisiseselt.

Piirded

Soovitatav piirete kõrgus on 1-1,5m. Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid, jt aedlinnalikke piirde tüüpe. Soovitav on rajada piirdeaiad hoonestuse vahetusse ümbrusesse. Vältida tuleb piirdeaia rajamist kinnistu piirile täies ulatuses.

Eskiislahendused on soovituslikud enne ehitusloa taotluse esitamist kooskõlastada Saaremaa vallavalitsuse arhitektiga.

TEHNOVARUSTUSE NÕUDED

- OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi suhteliselt kaitstud. Veevarustus on võimalik tagada kinnistusisese puurkaevuga. Lähedalasuva puurkaevu veeanalüüsidele tuginedes võib puurkaevu vesi olla soolane ja rauarikas. Küsida liitumistingimused AS Kuressaare Veevärgilt kanalisatsioonitrassiga liitumiseks.
- Sademeveed immutada kinnistusiseselt.

KESKONNAKAITSELISED NÕUDED

- Maaüksus asub suures osas Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi kohaselt mere ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Maaüksusele ulatub mere ranna veekaitsevöönd.
- Kehtivat detailplaneeringut ei ole. Salme aleviku ja Salme sisemaa üldplaneeringu kaardi kohaselt ehituskeeluvööndit vähendatud.
- Maaüksus jääb väikeses ulatuses Kura kurgu hoiuala (KLO2000316) ja Natura 2000 võrgustiku Kura kurgu linnuala (RAH0000132) territooriumile.

- Maaüksusele on inventeeritud Natura elupaigad metsastunud luited (2180) ja eelluited (2110). Lisaks on maaüksusele inventeeritud III kaitsekategooria kaitsealuste taimeliikide aas-karukell (Pulsatilla pratensis), tumepunane neiuvaip (Epipactis atrorubens), laialehine neiuvaip (Epipactis helleborine) ja II kaitsekategooria kaitsealuse taimeliikide lamav ristik (Trifolium campestere) ja valge tolmpea (Cephalanthera longifolia) leiukohad.
- LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. LKS § 55 lg 7 kohaselt on I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, keelatud. II kaitsekategooria taimeliikide elupaik tuleb säilitada looduslikuna (mitte teha pinnase- ja ehitustöid, külvata muru jms).
- Saare maakonnaplaneeringu kohaselt asub maaüksus väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustiku koridoris mere piiranguvööndi ulatuses.
- Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised: 1) Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses. 2) Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid). 3) Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid. 4) Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada. 5) Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel. 6) Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.
- Ortofoto kohaselt on maaüksusele juba sissesõit rajatud. Maaüksusele ei ole inventeeritud pärandkooslusi. Samuti ei ole tegemist põllu-, heina- või karjamaaga. Maastikustruktuuri suhtes sobituks soovitud elamu piirkonda.
- Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on rohelise võrgustiku aladel Saare maakonnas maakasutuse kavandamisel järgmised tingimused: maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore- teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maaüksusel on suures osas inventeeritud Natura elupaik metsastunud luited (2180). Kõrghaljastus ja maaüksuse looduslik olek tuleb säilitada maksimaalses võimalikus ulatuses. Kõrghaljastuse eemaldamine on lubatud minimaalselt ja ainult vajaminevas mahus, hoonestus tuleks rajada lagedamale alale, hoonestusala piirdena lubatud kasutada ainult ulukitele ületatavaid/läbitavaid lahendusi nagu näiteks kiviaed.

TRANSPORDIAMETI NÕUDED

1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
2. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse kavandatavate rajatiste (piire, parkla, tehnovõrk vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda vaid Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Antud riigitee lõigu kaitsevööndis puudub hoonestusjoon, mistõttu me ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet

teekaitsevööndisse. Nõustume eelnõu kohase hoone paigutusega väljapoole teekaitsevööndit.

4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (http://teeregister.riik.ee) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Juurdepääs kavandada riigitee km 17,35 olemasoleva ristumiskoha kaudu.
6. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
7. Parkimine lahendada kinnistusiseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
8. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
9. Nõusoleku andmine tehnovõrkude ehitamiseks riigitee maaüksuste piires ning selleks riigivara kasutusse andmine ja kasutusse andmise tingimused on Transpordiameti kaalutlusotsus EhS § 99 lg 3 ja RVS § 14, § 15 ning § 19 lg 1^1 alusel. Tehnovõrkude asukoha võib EhS § 99 lg 3 p 5 tähenduses projekteerimistingimustes määrata riigitee maaüksustele üksnes juhul, kui paiknemise lahenduse on koostanud pädev spetsialist, selle tehnilist teostatavust on hinnatud koostöös Transpordiametiga ning tehnovõrgu rajamisega ei piirata riigitee arendusvajaduste elluviimist. Kui projekteerimistingimuste andmise eelselt ei ole neid tingimusi võimalik täita, tuleb projekteerimistingimustes ehitise ruumikuju kajastada laiema alana või jätta määramata ning lahendada projekteerimise etapis. Riigitee maaüksustele ja/või tee kaitsevööndisse tehnovõrkude kavandamisel tuleb lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“.
10. Puurkaevu asukoha kavandamisel ei tohi puurkaevu hooldusala (veeseadus § 154 lg 3) ega veehaarde sanitaarkaitseala (veeseaduse § 149 lg 1) ulatuda riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele). Transpordiamet ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmutõrjet).
11. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele), kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Samuti tuleb välistada reovee sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Projektis näidata kanalisatsiooniehitised ja nende kujad. Me ei nõustu lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.
12. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.
13. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet (ortofoto).
14. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

PROJEKTI KOOSSEIS JA VORMISTAMINE

Ehitusprojekt koostada eelprojekti staadiumis. 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]".
Projekt vormistada elektrooniliselt vastavalt juhendmaterjalile - ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.
Tuleohutuse tagamisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".
Projekti asendiplaan koostada geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000.
Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (reoveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Tuletõrjeveevõtukoha kujutamiseks võib kasutada MaRu väljavõtet (ortofoto).
Vastavalt EhS § 40 lõikele 1 esitada ehitusloa taotlus koos digitaalse ehitusprojekti jm seonduvate dokumentidega Saaremaa Vallavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu https://www.ehr.ee. Digitaalne ehitusprojekt peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi juhendmaterjalidele „Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel" https://www.mkm.ee/et/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naidised.
Ehitusprojekti asendiplaan esitada vallavalitsusele ka dgn- või dwg-formaadis.

Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku § 33 juures sätestatule 5 aastat.

Isikul, kes leiab, et käesoleva haldusaktiga rikutakse tema õigusi, on 30 kalendripäeva jooksul arvates haldusaktist teadasaamisest õigus esitada vaie haldusakti väljastanud asutusele (Saaremaa Vallavalitsus, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Tallinna tn 10, 93819, ehr@saaremaavald.ee) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)
Kadi Berens
Arhitekt

Koostas: Kadi Berens
kadi.berens@saaremaavald.ee