

# Projekteerimistingimused nr 1911802/04388

Kuupäev 05.07.2019

## Projekteerimistingimuste andja

Saaremaa Vallavalitsus 77000306  
Saaremaa vald, Kuressaare linn, Tallinna tn 10, 93819

Telefon 455 0530 , e-post [ehr@saaremaavald.ee](mailto:ehr@saaremaavald.ee)  
SANDER KASK Arhitekt

## Seotud dokumendi andmed

Liik	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	1911002/05842
Kuupäev	07.06.2019

## Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED Elamu ja abihoonete püstitamine

Projekteerimistingimuste andja Saaremaa Vallavalitsus  
Registrikood 7700306

07.06.2019. a projekteerimistingimuste taotlus nr 1911002/05842  
Elamu püstitamiseks Kallaste küla Karula maaüksusele.

Kallaste küla Karula maaüksus (katastriüksus 30101:004:0160, suurusega 2,06 ha, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%) on hoonestamata. Juurdepääs kinnistule olemasolev Kallaste küla tee kohalikult teelt nr 3010012.

Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) kohaselt asub maaüksus rohevõrgustiku rohekoridori ning väärtusliku maastiku alal (Pidula väärtusliku maastiku ala, maakondlik tähtsus), kus kehtivad kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike maakasutustingimused.

Kihelkonna valla üldplaneeringu (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 määrusega nr 8) kohaselt asub maaüksus põllu- ja metsamajandusmaal. Üldplaneeringu kohaselt ei asu maaüksus detailplaneeringu kohustusega alal.

Ehitusseadustiku (EhS) § 31 lõike 1 kohaselt ei ole kavandataval tegevusel olulist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhinnangut ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2<sup>1</sup> reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Projekteerimistingimuste andmist ei ole vaja korraldada avatud menetlusena EhS § 27 alusel, kuna antud alal puudub detailplaneering. Samuti ei ole projekteerimistingimuste kooskõlastamise ega arvamuse küsimise vajadust teiste asutuste ja isikutega, kuna puudub seotus projekteerimis-tingimuste taotluse esemega ning ehitustegevus ei puuduta teiste isikute õigusi või huve.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja 2, § 28, § 31 lõiked 1 ja 2, § 33 lõike 1 ning Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1 väljastada projekteerimistingimused

Projekteerimistingimused Kallaste küla Karula maaüksusele elamu ja abihoonete projekteerimiseks:

### ASENDIPLAANILISED TINGIMUSED

- 1.Maaüksuse lääneosale ulatub Kallaste küla tee kohaliku tee nr 3010012 teekaitsevöönd. Teekaitsevööndis kehtivad ehitusseadustiku §70 kohased nõuded ja piirangud. Tee kaitsevööndisse hoonete ehitamine ei ole lubatud. Kaitsevööndi piir kanda asendiplaanile.
- 2.Maaüksuse lääneservas kulgeb ÕL M1 0.4 kV elektri õhuliini kaitsevööndiga 2 m liinist mõlemale poole. Kaitsevööndis kehtivad majandus ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 kohased nõuded ja piirangud. Kaitsevööndisse hoonete ehitamine ei ole lubatud. Kaitsevööndi piir kanda asendiplaanile.
- 3.Hoonestuse kaugus naaberkinnistu piiridest võib minimaalselt olla pool kavandatava hoone piiripoolsest kõrgusest, kuid mitte vähem kui 4 m (pool tulekaitsekuja) kui naaberkinnistu omanikuga ei ole kokku lepitud teisti.
- 4.Kuna maaüksus asub rohevõrgustiku alal siis ei ole krundi piiramine piirdeaiaga lubatud. Piiretega on lubatud piirata vaid vahetult moodustuv õueala.
- 5.Hoonete paigutamisel õuealale tuleb järgida ja hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid). Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
- 6.Projekti asendiplaanil näidata teede ja platside asukoht, mõõdud, katendid jm

asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi, jms. Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivale Eesti Standardile.

7. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid
8. Projektiga lahendada vertikaalplaneerimine ja sademetevee immutamine või ärajuhtimine. Säilitada olemasolevad kraavid või lahendada projektiga need teises asukohas.
9. Teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse ja sihte ning arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkiinnistutele. Teedevõrgu õgvendamine on keelatud.
10. Asendiplaanile märkida kõik kujud, kaitsetsoonid ja hooldusalade piirid.
11. Maaüksuse pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5m ja võrreldes naabermaaüksusega kõrgemale kui 0,5 m tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabriga kooskõlastada enne kohalikule omavalitsusele esitamist.

#### ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED

12. Kavandatav elamu võib olla maksimaalselt 200 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pindalaga, ühe- või kahekorruseline (katusekorrusega), hoone maksimaalse kõrgusega maapinnast harja tippu 8 m.
13. Elamu projekteerida kahepoolse viil-, kelp- või poolkelpkatusega, katusekalle 35-45°.
- Oluline on järgida, et uued hooned haakuvad piirkonna ehitustraditsioonidega ning sobituksid olemasolevasse külamiljöösse.
14. Võimalikud abihooned projekteerida elamust väiksema mahuga ja elamuga sobivas arhitektuurikeeles.
15. Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida olemasolevat õuestruktuuri. Järgida piirkonnale omast hoonete algupärast arhitektuuri, kõrvalhoonete arvu õuel, mahtusid ja ehitusalast pindala.
16. Hoonete välisviimistluses mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
17. Piirded kivi-, hirs- lattu- või lipikaiad. Lubatud aia maksimaalne suurim kõrgus 1,5 m. Piirdeaiaid sobitada naabruses varem arajatud piirete arhitektuurse stiiliga.
18. Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
19. Hoone arhitektuurne lahendus kooskõlastada eskiisi staadiumis Saaremaa vallavalitsuse arhitektiga

#### TEHNOVARUSTUSE TINGIMUSED

20. Projekti koosseisus esitada vee, reoveekanaliseerimise ja elektrivarustuse lahendused (kirjeldused esitada seletuskirjas, asukoht määrata asendiplaanil). Vajadusel taotleda tehnovõrkude valdajatelt täiendavad tehnilised tingimused. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt.
21. Piirkond on kaitsmata põhjaveega. Kõrge reostusohhtlikkus.
22. Puurkaevu rajamine eraldi menetluse raames.
23. Võimalikud reoveekäitluslahendused on reovee kogumismahuti paigaldamine või omapuhasti paigaldamine suublaga pinnases (peab tagama reovee bioloogilise puhastuse enne pinnasesse immutamist).
24. Reovee kogumismahuti paigaldamisel tagada mahuti piisav kaugus lähimast veehaardest. Mahutile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs puhastamiseks osutava veoki poolt. Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahuti, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Kogumismahuti paigaldamine dokumenteerida.
25. Omapuhasti kavandamisel võimalik suublana kasutada pinnast (imbsüsteem).
26. Pinnasesse immutamisel kaitsmata põhjaveega aladel võib pinnasesse hajutatult immutada bioloogiliselt puhastatud heitvett kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas. Tagada, et imbsüsteemi kuja ei kattuks ühegi ümbruskonnas paikneva puurkaevu ega salvkaevu hooldus ega sanitaarkaitsealaga. Määrata või mõõta imbsüsteemi asukohas põhjavee

kõrgeim tase maapinnast. Imbsüsteem peab paiknema 1,2m sügavusel maapinnast ja vähemalt 1,2m kõrgemal põhjavee tasemast või aluskivimist.

27. Omapuhasti rajamine toimub omapuhasti ehitusprojekti alusel, soovitatav on esitada omapuhasti ehitusprojekt koos hoone ehitusprojektiga (ühine menetlus). Omapuhasti ehitusprojekti osa peab muuhulgas sisaldama: 1) kinnistu hüdrogeoloogiliste tingimuste kirjeldust (põhjavee kaitstus, põhjavee liikumissuund, maapinna kõrgused); 2) informatsiooni põhjavee aastaringse kõrgustaseme ning pinnavee esinemise osas kinnistul; 3) informatsiooni tarbitava vee koguse ja vee tarbimise hooajalisuse osas; 4) reoveekäitlussüsteemi kirjeldust sh. puhasti tehnoloogiat; 5) omapuhasti nõuetele vastavat asukohta (sh asukoht puur- ja salvkaevude suhtes); 6) asendiplaani koos reoveekäitlusrajatiste ning veevarustuse objektide vastavate kujade ja hooldustsoonidega; 7) imb- või filtersüsteemi läbilõiget või tehnoloogilist skeemi ning kogu süsteemi pikiprofiili; 8) selgitust vajalike meetmete kohta, tagamaks seadusandlusest tulenevate nõuete täitmist.

28. Tagada et omapuhasti asukohale oleks aastaringne ligipääs pargimisteenust osutava veoautoga.

29. Kõik kujud ja hooldusalade piirid kanda asendiplaanile. Kui reoveesüsteemi või selle osa kuja ulatub naabermaaüksusele on vajalik projekti kooskõlastamine naabermaaüksuse omaniku poolt.

30. Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt.

## KESKKONNAKAITSSELISED TINGIMUSED

31. Projektis kirjeldada haljastuse ja heakorra põhimõtted.

32. Piirkond on kaitsmata põhjaveega ala.

33. Kuna maaüksus asub rohevõrgustiku alal siis ei ole krundi piiramine piirdeaiaga lubatud. Piiretega on lubatud piirata vaid vahetult moodustuv õueala.

34. Projekteerimisel ja ehitamisel tagada veevarustuse ja reoveepuhastuse vastavus keskkonnanõuetele.

35. Jäätmekäitlus sh ehitusjäätmed kirjeldada projektis vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

36. Projekti lisana esitada jäätmekava koos juhustega ehitajale (jäätmekava näidis ja juhised: <http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>). Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid säilitada vähemalt kuni kasutusloa saamiseni.

## ÜLDTINGIMUSED

37. Ehitusprojekt koostada eelprojekti staadiumis. Ehitusprojekti sisu ja vormistus peab vastama Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 17.07.2015.a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.

38. Projekti asendiplaan tuleb koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 koordinaatsüsteemis L-EST 97 ja kõrgussüsteemis EH 2000.

39. Projekti energiatõhususe osa peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018.a määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ nõuetele

40. Projekti tuleohutuse osa peab vastama Tuleohutusseadusele ning kehtivatele normidele, nagu Siseministri 30.03.2017.a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja vajadusel hooneväline tuletõrje veevõtukoht vastavalt Eesti Standard EVS nõuetele.

41. Projekt kooskõlastada omanikuga.

42. Vastavalt ehitusseadustiku § 40 lõikele 1 esitada ehitusloa taotlus või alla 60 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pinnaga ja alla 5 m kõrge hoone puhul ehitisteatis koos digitaalse ehitusprojekti ja muude seonduvate dokumentidega Saaremaa Vallavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu <https://www.ehr.ee>. Digitaalne ehitusprojekt peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi Ehitus- ja elamuvaldkonna juhendamaterjalidele „Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“ <https://www.mkm.ee/et/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naidised>. Ehitusprojekti asendiplaan esitada vallavalitsusele täiendavalt ka dgn- või dwg-formaadis.

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

## Vaidlustamisviide

Projekteerimistingimusi võib vaidlustada 30 päeva jooksul alates teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajja haldusmenetluse seaduse sätestatud korras.

## Ehitise andmed

Ehitise nimetus	<b>eramu</b>
Ehitise liik	<b>hoone</b>
Ehitustegevus	<b>Ehitise püstitamine või rajamine</b>

## Ehitise asukoht

Katastritunnus	Katastriüksuse koha-aadress
30101:004:0160	Saare maakond, Saaremaa vald, Kallaste küla, Karula

## Esitatavad dokumendid

Dokumendi nimetus	Faili nimi	Liik	Number	Kuupäev	Väljaandja	Märkus
	Projekteerimistingimuste_taotlus_Nr_1911002/05_842_Koondvaade.pdf			10.06.2019		