

# **SELETUSKIRI**

## **1. ÜLDOSA .**

Käesoleva abihoone eelprojekti koostamisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 17. 07. 2015. määrusest nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".

Käesolev eelprojekt on koostatud Kalmer Lepik tellimuse alusel.

Abihoone eelprojekti on koostatud Hiiumaa vallavalitsuse korraldusega 20.mai 2026 nr 236 kinnitatud projekteerimistingimuste alusel. Lähtutud on Transpordiameti 11.05.2026 kirjas nr 7.1-2/26/6831-2 antud juhistest. Abihoone jääb alla 60 m2 ja ei vaja ehitusseadustiku alusel ehitusluba.

Asendiplaani ja tehnovõrkude koostamise aluseks on OÜ Geodeesia poolt koostatud töö nr AP 25-088 27.11.2025.a. geodeetilist maa-ala plaani.

Energiamärgise koostamise vajadus puudub.

## **2. TEHNILISED MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD .**

1. Krundi pindala - 3341 m2
2. Projekteeritud abihoone ehitisalune pind: 58,2 m2
3. Olemasoleva elamu ehitusalune pind 138,7 m2
4. Täisehitusprotsent - 5,8%
5. Projekteeritud abihoone kubatuur maht : 226,9 m3
6. Projekteeritud abihoone tulepüsivusklass TP-3
7. Abihoone korruste arv 1 maapealne/ maa-alune puudub.
8. Abihoone suletud netopindala 49,9 m2
9. Abihoone köetavpind 0 m2.

## **3. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS.**

Projekteeritud abihoone asub asukohaga Luidja küla, Vana-Jäme kinnistul (39201:002:0109).

Kinnistu on reljeefne; kõrgus merepinnast on vahemikus 3,58 – 3,94.

Kinnistu on hoonestatud.

Kinnistul paikneb elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, riigitee nr 12137 Luidja-Pärnaku EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd ja III kategooria liigid. Hiiumaa maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala II klassi väärtuslikul maastikul.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Antud riigitee lõigu kaitsevööndis on välja kujunenud hoonestus, mistõttu anname nõusoleku ehitada ehitusloakohustuslik hoone teekaitsevööndisse minimaalselt 10,5 m kaugusele teekatte servast (kaugus 11.03.2026 esitatud pöördumisele lisatud asendiplaanil) ning juurdepääs abihoonesse on elamu poolt.

Käesoleva projektiga riigitee kaitsevööndisse peale abihoone täiendavaid rajatise ei plaanita.

Varasemalt koos olemasoleva elamu projektiga on välja ehitatud oma kinnistul parkimisala, tehnovõrgud ja piire.

Vana-Jäme kinnistul juurdepääs on riigitee nr 12137 km 0,249 olemasoleva ristumiskoha kaudu.

Juurdepääsu nähtavuse tagamiseks on kinnistu omanik regulaarselt sissepääsu hooldanud eemaldades ümbruses võsa ja lõigates kuuskede väljaulatuvaid oksa.

Projekteeritud abihoone on paigutatud riigitee nr 12137 Luidja-Pärnaku tee kaitsevööndisse, taotledes eelnevalt Transpordiametilt eelkooskõlastuse.

Abihoone paigutamine eluhoonest ettepoole õuealale on tingitud asjaolust, et elumaja sissepääsu ette on välja ehitatud killustikkattega kinnistu sissesõit, parkimisala ja kinnistul ümberpööramise koht. Abihoone ruumides paiknevad inventarid, mis vajavad autoga regulaarset ligipääsu.

Soov on säilitada kinnistul maksimaalselt piirkonnale omast maastikku ja looduslikku roheala koos kõrghaljastusega. Eluhoone tagumisel küljel paikneb tiik koos rohealaga. Arhitektuurselt peeti õigeks abihoone paigutamine kinnistu loodekülge, et eluhoone säilitaks keset kinnistul dominantse asukoha.

Hoone ümber on maapinna planeeritud kalle hoonetest eemale oma kinnistu haljasala suunas.

Valdav sokli kõrgus maapinnast mõõdetuna on 200 mm.

Projekteeritud hoone on seotud asendiplaanil abihoone nurkade koordinaatidega L-Est süsteemis. Lisaks on antud asendiplaanil abihoone kaugused lähimatest kinnistu piiridest. Hoone esimese korruse suhtelisele pörandakõrgusele +/-0.00 vastab looduses absoluutkõrgus +3.39. EH2000 süsteemis.

Krundi valdajate autode parkimine on kavandatud krundi territooriumil selleks otstarbeks ette nähtud hoone esisel platsi. Parkimine on lahendatud kinnistusisesele ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, ei ole ette nähtud.

Parkimiskohti on kinnistul kolmele autole. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

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. Transpordiamet on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Käesolevas projektis märgitakse, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Riigitee kaitsevööndisse on projekteeritud abihoone, kus inimesed püsivalt ei viibi. Eluhoone on varasemalt ehitatud riigitee kaitsevööndist väljapoole. Eeltoodust lähtuvalt puudub vajadus projektis müra, vibratsiooni ja saaste kaitseks leevendusmeetmete järele.

Kinnistu juurdepääs on varasemalt lahendatud läbi asfaltkattega riigitee nr 12137 Luidja-Pärnaku teelt.

Kinnistu sissesõidu ääres, asendiplaanil näidatud asukohta on paigaldatud prügikonteiner.

#### **4. EHITISE KAVANDATAV KESTVUS**

Projekteeritud hoone kavandatavaks kestvuseks on arvestatud 50 aastat.

#### **5. ARHITEKTUURNE LAHENDUS JA RUUMIDE FUNKTSIONAALSED SEOS**

Projekteeritud abihoone on põhimahult kavandatud risküliku kujuline klassikalise stiiliga hoone, mis järgib elamu arhitektuuri. Projekteeritud abihoone on kavandatud madala kaldelise viilkatusega, et hoone kinnistul ei domineeri.

Abihoone on ühe korruseline. Esimese korruse tasapinnal on abiruumi. Hoone on kütteta. Abihoone sissepääsud on projekteeritud sisehoovi alalt. Abiruume garaažina ei kasutata. Autode parkimine on sisehoovis.

## **6. VÄLIS - JA SISEVIIMISTLUS.**

### **6.1.Välisviimistlus.**

Alljärgnevalt on esitatud kirjeldus kasutatavate viimistlusmaterjalide kohta.

- **Välisseinad.**

Välisseinad katta vertikaalse täispunn- laudisega, laius 95 mm. Vooder katta kaks korda ilamstikukindla värvkattega, toonilt tumesinine. Avatäidete ümbrusi ja hoone nurki rõhutada ilulaudadega, mis on värvitoonilt valged.

- **Sokkel.**

Sokli maapealne osa viimistleda tsementkrohviga (tume hall).

- **Uksed ja aknad.**

Abihoone välisuksed on projekteeritud puidust ustena, toonilt tumesinine.

- **Katusekate.**

Katusekatteks on kavandatud plekk-katus, tüüp klassik ja toon tumehall. Abihoone katuse toon ja tüüp on ühtne maja katusega.

- **Vihmaveerennid ja -torud.**

Vihmaveerennideks ja -torudeks on kavandatud paigaldada ümarrennid ja -torud läbimõõduga 100 mm. Tooniks keskmine hall.

- **Katuse alused.**

Räästa küljed viimistleda puitlaudisega jättes laudade vahele 7 mm tuulutuspilud. Puitlaudis kaetakse valget värvitooni ilmastikukindla värvkattega.

### **6.2.Siseviimistlus.**

Siseviimistluse osa käesoleva töö koosseisus piirdub seletuskirja tasandis.

- **Põrandad:**

Betoonpõrand töödelda lihvimise teel tolmuvaaks ja katta betoonlakiga.

- **Seinad:**

Puitkarkass-seinad katta niiskuskindla vineeriga või puitlaudisega.

- **Laed:**

Lakke paigaldada kas puitvooder või vineerplaat.

Puitlagi või vineer katta heleda toonilise peitsiga.

## **7. HALJASTUS JA HEAKORD .**

Abihoone ümbruses tõsta kõrgused hoone nurkades määratud kõrgusmärkideni.

Hoonete ees olev tee on kaetud killustik kattega.

Vihmaveed suunata oma krundi haljasalale ja sealt olemasolevasse tiiki.

Hoone lähiümbruses on varasemalt viidud läbi heakorrastustööd ja krundile on haljastus rajatud.

Käesoleva projektiga säilivad kinnistul kasvavad puud.

Krundi heakorrastamisel on lähtutud tänapäevastest hügieeninõuetest ja hooldusvõtetest. Juhindutud on omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete kogumist ja sortimist reguleerivatest õigusaktidest tuleneb kohustus hakata alates 1. jaanuarist 2008 oma jäätmeid sortima selliselt, et nn. segaolmejäätmetest on eraldatud ja eraldi konteineritesse kogutud: pakendid; paber ja papp; ohtlikud jäätmed ning biolagunevad aia- ja haljastusjäätmed. Pakendid ja paber ning papp on võimalik tasuta viia üle valla asuvatesse papi- ja paberi ning pakendikonteineritesse.

Prügi tuleb hoida sissesõidu värava tsooni paigaldatud konteinerites, mille regulaarselt tühjendamiseks on sõlmitud vastav leping. Orgaanilised jäätmed, niidetav rohi ja peenoksad komposteeritakse aia tsoonis vastavas laudtarandis ning kasutatakse krundi haljastamisel.

## **8. HOOLDUSJUHENDID.**

Ehitajal on kohustus kogu ehitusperioodi vältel ehituses kasutatavate ehitusmaterjalide- ja toodete kohta nõuda tarnijatelt sertifikaate ja hooldusjuhendeid. Enne ehituse kasutusloa taotlemist tuleb sertifikaadid ja hooldusjuhendid üle anda hoone omanikule.

## **9. TULEOHUTUS.**

Abihoone tuleohutuse osa koostamisel on tuginetud Siseministri määrus 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja standardid EVS 812.Standardiseeria.

Projekteeritud hoone on I-kasutusviisiga ehitus ja selle kasutusotstarve on abihoone.

Abihoone kuulub tulepüsivusklassi TP-3 ning sektsioonideks jaotamise vajadus puudub.

Hoonel kelder puudub.

Hoone põlemiskoormus on alla 600 MJ/m<sup>2</sup>.

Küttesüsteeme välja ei ehitata.

Autonoomne tulekahju signalisatsiooniandur peab olema elamus (I –se kasutusviisiga ehitises) vähemalt ühes ruumis.

Pööning hoonel puudub. Suletud konstruktsiooni osad puuduvad.

Katusele pääseb abihoone tagaseinalt võetava mittestatsionaarse redeli abil.

Projekteeritud hoones on evakuatsioon lahendatud välisukse kaudu õue maapinnale.

Hoone seina ja lae konstruktsioonid peavad vastama D-s2,d2 klassi materjalidele ( seina väiksemaid osi võib katta ka klassifitseerimata materjaliga). Välisseina välispind ja õhutuspilu välispind peavad olema D- s2, d2 klassi.

Juhul kui kasutatakse soojusisolatsiooni ja muud täitematerjali, siis see peab vastama vähemalt D,d0 nõuetele.

Katusekate tuletundlikkus peab vastama Siseministri 30.03.20017 määrus 17 § 16 nõuetele.

Hoone katus ehitatakse nii, et see ei süttiks kergesti ning tuli ei leviks seest- või väljaspool katusekonstruktsiooni sisse ja mööda katusepinda.’

Katuse soojustusmaterjali, mille tuletundlikkus on vahemikus C–E, peab paigaldama nii, et tule levik soojustusmaterjali sees ning ühest tuletõkkesektsioonist teise oleks takistatud. Katusekatte väline tuletundlikkus peab olema Broof (t2-t4).

Ventilatsioonisüsteeme välja ei ehitata. Ruumide tuulutamine toimub välisuste kaudu.

Tulekahju korral peab olema võimalik eemaldada hoone kõikidest ruumidest soojust ja suitsu. Hoone suitsueemaldamine toimub välisuste avatavuse kaudu loomuliku tõmbega.

Elektrisüsteemi korrasolek tõendatakse mõõdistustega, mille alusel esitatakse „Elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistus“.

Praegusel ajal kehtib tulekustutusvee normvooluhulka arvutuseks standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 ja tabel 1. 4. Vastavalt nõuetele on vajalik normvooluhulk väliseks tulekustutamiseks 10 l/ sekundis, mida peab tagama kustutusaja 3 tunni jooksul.

Naaberkinnistute hoonete vaheline vahekaugus on enam kui 8 m.

Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ paragraaf 6 „Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht“ lõik 3 sätestab järgmist:

Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Käesoleval juhul on olukord järgmine:

Angervaksa kinnistu katastritunnusega 39201:002:3740 abihoone paikneb Vana-Jäme kinnistu abihoonest 43m kaugusel.

Uus-Jäme kinnistul katastritunnusega 39201:002:0108 hooned puuduvad.

Kanarbiku kinnistu katastritunnusega 39201:002:3660 abihoone paikneb Vana-Jäme kinnistu abihoonest 57,4 m kaugusel.

Oja kinnistu katastritunnusega 39201:002:1520 abihoone paikneb Vana-Jäme kinnistu abihoonest 123m kaugusel.

Ülejäänud naabruskonna hooned paiknevad veel kaugemal.

( Andmed pärinevad Maa-ameti geoportaalist ).

Juhindutakse ka sama paragraafi lõigust 52.

Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Vana-Jäme kinnistu lähim nõuetele vastav tuletõrjeveree võtukohtaks nr 8017 on 2,5 km kaugusel Paope külas, Uuepõllu kinnistu katastritunnusega 39201:002:0201 olev aastaringselt kasutatav tiik koos kuivhüdrandiga (looduslik veevõtukoht). Päästetehnikaga on juurdepääsu võimalus tagatud.

Kinnistu juurdepääs on tagatud riigitee nr 12137 Luidja-Pärnaku kaudu.

## **10.VIHMAVETE ÄRAVOOL.**

Kinnistu maapinnale valguvad sademeveed on planeeritud maapinna reljeefiga ja vajadusel sademevee torustikuga suunata oma kinnistu haljasalale ja sealt edasi tiiki.

Tagada tingimus, et sademeveed ei valguks naaberkinnistutele.

Joonisel on näidatud projektala sademevete ärajuhtimise lahendus seoses abihoone katuse vetega. 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. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Abihoone katuse räästastesse on paigaldatud sademeveerennid- ja torud, millest vesi on juhitud torustiku kaudu kinnistu tagumises küljes paiknevasse olemasolevasse tiiki.

## **11.KONSTRUKTIIVNE OSA.**

Käesolevas projektis on juhitud Eestis kehtivatest normidest, nende puudumisel Soome Vabariigi normatiividest.

Hoone konstruktsioonid on nõutav projekteerida EPN nõudeid arvestades koormustele grupp A järgi 2,0 kN / m<sup>2</sup>, lumekoormus piirkonna järgi on 1, 5 kN / m<sup>2</sup> ja tuulekoormus tuule baaskiirus 22 m /sek koos kõigi osavaruteguritega.

### **11.1. Vundament.**

Vundamendiplaat on soovitatav rajada otse rikkumata loodusliku peenliiva kihile. Kui see ei ole võimalik, tuleks eelnevalt teostada täitekiht. Selleks tuleb eemaldada olemasolev huumus ning teostada tagasitäide ligikaudu 500 mm paksuste peenest kruusliivast hoolikalt tihendatud kihtidena kuni killustikust aluseni.

Plaad rajatakse tihendatud täitekihile (liiv, kruus), mille peale on soovitatav paigaldada vahtpolüstüreenist soojustus 200 mm (näiteks Styrofoam 200 SL-A-N). Sokli alla paigaldatakse suurema survetugevusega vahtpolüstüroolplaadid (näiteks Styrofoam 400 SL-A-N). Täitepinnas tihendada deformatsioonimoodulini  $E \geq 50\text{MPa}$ . Betooni klassiga C25/30. Sarrustatud klassiga B500B.

Põranda soojajuhtivuse tegur  $U = 0,12 \text{ W/ m}^2 \cdot \text{K}$ .

### **11.2.Välisseinad .**

Abihoone kandvad välisseinad on projekteeritud 50X150mm puitkarkassil ( samm 600 mm ) ja kandekarkassi vahele on soovitatav paigaldada soojustus 150 mm paksuselt. Soovitatav on paigaldada karkassist väljapoole lisaks ka tuuletõkkeplaat 13 mm. Välisvoodriks on vertikaalne puitvooder. Karkassist sissepoole paigaldada vineerplaat.

Välisseina soojajuhtivuse tegurid on  $U = 0,18 \text{ m}^2 \cdot \text{K}$ .

### **11.3. Kandvad vaheseinad .**

Hoonel kandavad vaheseinad puuduvad.

### **11.4. Mittekandvad vaheseinad.**

Hoone ruume jaotavad mittekandvad seinad on 50X150 mm puitkarkassist ( samm 600 mm), mis on soovitatav katta puitlaudisega.

### **11.5. Vahelaed.**

Vahelagi puudub.

### **11.6. Katuse.**

Katuse kandekonstruktsiooniks on fermid, mille tööjoonised koostab fermitootja. Fermid toetatakse hoone pikikandeseintele.

Fermide ülemise vöö külge paigaldatakse aluskate, roovitis ja plekk-katet.

Räästakastid vooderdatakse hõõveldatud laudadega ja laudade pilude vahelt toimub katusealuse tuulutus. Vastavalt lõigetel näidatud asukohtades kasutada tuulutavat parapeti lahendust.

Lae soojajuhtivuse  $U = 0,11 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

#### 11.7. Aknad, sise- ja välisuksed.

Välisuksed on puituksed, millel puudub soojustus.

### **12. ELEKTRI VARUSTUS.**

Vana-Jäme kinnistul on sõlminud Elektrilevi OÜ- ga liitumislepingu. Elektrilevi on varem välja ehitanud Vana-Jäme ja Uus Jäme kinnistu piiril paiknevale mastile liitumiskilbi.

Kinnistu peakaitsme suuruseks on planeeritud  $I_n = 3 \times 20 \text{ A}$ .

Abihoone tarbeks tuua elektrikaabel hoone rajatava vundamendi alt elumaja peajaotuskilbist abiruumi seinale, kuhu teostada ühendus projektis ette nähtud jaotuskilbiga.

Abihoone tarbeks puudub aretuslik vajadus peakaitsme suurendamiseks.

Jaotusskeem lahendatakse siseelektriprojektiga.

### **13. VENTILATSIOONI JA KÜTTE OSA.**

#### 13.1. Ventilatsioon.

Abihoonel ventilatsioonisüsteem puudub.

#### 13.2. Küte.

Abihoonel küttesüsteem puudub.

### **14. VESIVARUSTUS JA KANALISATSIOON.**

#### 14.1. VEEVARUSTUS.

Abihoonel vesivarustus puudub.

#### 14.2. REOVEE KANALISATSIOON.

Abihoonel reovee kanalisatsioon puudub.

#### 14.3. SADEMEVEE KANALISATSIOON.

Asendiplaanil on näidatud projektala sademevete ärajuhtimise lahendus. 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. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Abihoone naaberkinnistu poolsele küljele on katuse sajuvete kokku kogumiseks projekteeritud sademevete kanalisatsioon, mis on suunatud oma kinnistul paiknevasse tiiki.

Tagatud on vihmavete mittevalgumine naaberkinnistule ja riigiteele.

Koostas arhitekt Margit Kõrts

Arhitektuuribüroo Margit Kõrts OÜ reg.10313119  
Hospidali tn 14  
Pärnu 80011

Margit.korts@gmail.com  
GSM +3725033705