

Projekteerimistingimused nr 2611802/02881

Haldusakt

Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2611002/04826 (esitatud 02.06.2026)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2611802/02881
Haldusakti kuupäev	01.07.2026
Haldusakti väljaandja	Saaremaa Vallavalitsus (reg. kood 77000306)
Haldusakti allkirjastaja	

Menetluse kokkuvõte

Seisukohad
kooskõlastajate, arvamuse
avaldajate ja kaasatute
poolt

Avalikustamise kokkuvõte

Haldusakti kinnitamine

Otsuse originaaliks jääb ehisregistris genereeritud ja allkirjastatud dokument

Haldusakti üldised tingimused

Haldusakti üldised nõuded

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", majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded", Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57

“Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”, ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”.

Ehitustegevuse ja ehitise täpne kirjeldus koos ehitusprojektiga tuleb esitada ehitusloa menetlusse läbi ehitisregistri. Ehitusloa menetluse jooksul kogutakse vajalikud kooskõlastused ja arvamuse avaldused.

Haldusakti kehtivus	Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku §33 juures sätestatule kuni 21.06.2031 (kaasa arvatud).
Haldusakti vaidlustamine	Isikul, kes leiab, et käesoleva haldusaktiga rikutakse tema õigusi, on 30 kalendripäeva jooksul arvates haldusaktist teadasaamisest õigus esitada vaie haldusakti väljastanud asutusele (Saaremaa Vallavalitsus, Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond, 93819, ehr@saaremaavald.ee) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

Seotud ehitised

Jrk	Ehitise nimetus	EHR kood	Ehitise aadress
1	üksikelamu	121456900	Saare maakond, Saaremaa vald, Lümända küla, Teeääre

Ehitis

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	üksikelamu
Ehitisregistri kood	121456900
Omandi liik	
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Ehitise seisund	
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	
Ehitise aadress	Saare maakond, Saaremaa vald, Lümanda küla, Teeääre

Projekteerimistingimuste põhjendus

Näitaja	Tingimuste andmed
Projekteerimistingimuste andmise alus	Ehitusseadustiku § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel Planeerimisseaduse §125 lg 5 alusel
Planeerimisseaduse § 125 lg5 rakendamise põhjendus	<p>Üldplaneeringuga on Lümanda küla selle administratiivpiirides määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks (planeerimisseaduse (PlanS) §125 lõige 2). Vastavalt PlanS § 125 lõikele 5 võib kohalik omavalitsus 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.</p>
Kavandatav tegevus	Ehitise püstitamine

Näitaja**Tingimuste andmed**

Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste andmise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs

ANDMED

Teeääre maaüksus (katastriüksus 71401:001:0473, suurusega 1441 m², maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Ehitisregistri andmetel on maaüksus hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asuvad katastriüksusel abihoone 4 (ehitisregistri koodiga 121452774), abihoone 2 (121452769), abihoone 3 (121452771), abihoone (121452764) ja kaev (220383340). Taotleja on väljendanud soovi lammutada kaks abihoonet (abihoone 3 ja abihoone 4) ja püstitada kinnistule uus elamu.

SISU JA PÕHJENDUS

Maa-alal kehtiv detailplaneering puudub.

Teeääre maaüksusel kehtib Lümända valla üldplaneering (kehtestatud Lümända Vallavolikogu 21.08.2008 määrusega nr 66). Vastavalt üldplaneeringu kaardile asub katastriüksus väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Elamumaa juhtfunktsioon üldplaneeringu alusel on ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekorruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktse hoonestusega aladel ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksus hajaasustuses.

Üldplaneeringuga on määratud Lümända külas ehitustingimused, mille alusel ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1500 m², üldjuhul on lubatud kuni 3 hoonet, kuid kui krunt on vähemalt 5000 m², siis kuni 5 hoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on 20% krundi pindalast. Üldplaneeringuga on Lümända küla selle administratiivpiirides määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks (planeerimisseaduse (PlanS) §125 lõige 2).

Vastavalt PlanS § 125 lõikele 5 võib kohalik omavalitsus 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

Näitaja**Tingimuste andmed**

vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Maa-alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Kinnistud Teeääre kinnistu naabruskonnas (Kalevi ja Lingi) on elamute ja abihoonetega hoonestatud elamumaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistud. Seetõttu on Teeääre kinnistu olemasoleva hoonestuse vahele jääv või vahetusse lähedusse jääv maaüksus, millele võib projekteerimistingimuste alusel püstitada hoone ja seda teenindavad rajatised. Lisaks on üldplaneeringus määratud elamumaade üldised kasutus – ja ehitustingimused.

Lähtuvalt ehitusseadustiku § 26 lõikest 3 arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sh hoonestuslaadi ning projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ja üldplaneeringus seatud tingimustega. Hoone püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus toodud üldiste põhimõtete ja elamumaadele seatud tingimustega, kui järgitakse eelpooltoodud põhimõtteid ja projekteerimistingimustest tulenevat. Teeääre kinnistu paikneb olemasoleva hoonestusega piirkonnas. Piirinaabrite (Kalevi ja Lingi) maakasutus on elamumaad ning hoonete kasutamise otstarve on elamud ja neid teenindavad muud ehitised nagu abihooned, kuurid jms. Hooned antud piirkonnas on valdavalt traditsioonilise viilkatustega.

Teeääre maaüksus asub üldplaneeringu järgi reserveeritud väikeelamualal. Vastavalt üldplaneeringule elamumaade arendamisel endises Lümända vallas kehtivad järgmised maakasutus- ja ehitustingimused (asjakohased):

- Lümända valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algses kohas;

Näitaja

Tingimuste andmed

- maakasutuse juhtfunktsioon on väikeelamumaa, millele on lubatud anda kuni 20% ulatuses ärimaa kõrvalfunktsioon, et soodustada turismi ja puhkusega seotud teenustesektori (majutus, toitlustus) arengut. Sealjuures ei tohi ärimaa arendamisega kaasneda olulist negatiivset mõju naaberladele (nt liiklusvoogude suurenemine, müra ja muu häirimine);
- olemasolevatel elamualadel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud hoonestuse tihedust ja –struktuuri, samuti ehitusmahtusid ja arhitekturseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne). Ehitiste välisilme peab sobima ümbritseva miljööga;
- hoonestuse (õuede) kavandamisel arvestada looduslike tingimustega (nagu liigniisked alad, ilmakaared, valitsevad tuuled ja selle eest kaitset pakkuv kõrghaljastus jmt);
- lubatud on ehitada kuni 2 korruselisi hooneid kõrgusega kuni 8 m, kuid mitte üle olemasoleva kõrghaljastuse;
- teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse ja sihte ning arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkinnistutele;
- piiretena tuleb eelistada kivi-, hirs-, latt- ja lipikaedu;
- tehnovõrkude (elekter, side) väljaarendamine toimub arendaja ja võrguvaldaja vahelisel kokkuleppel;
- uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada veevarustuse ja reoveepuhastuse vastavus keskkonnanõuetele.

Vastavalt üldplaneeringule on määratud krundi miinimumsuuruseks 1500 m². Teeääre krunt on küll veidi väiksem, aga kuna kinnistul on asunud ajalooliselt hooned, siis leiame, et antud tingimus ei ole asjakohane.

Kinnistu asub Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee nr 21102 kaitsevööndis. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada

Näitaja**Tingimuste andmed**

ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Lähtudes EHS § 70 lg 3 võib riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul kui see ei vähenda riigitee ohutust.

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 2¹ reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Kuna projekteerimistingimuste väljastamine ei too kaasa piiranguid naaberkinnistute kasutamisel ning kavandatava tegevuse mõju hõlmab suuresti üksnes Teeääre kinnistut, ei ole projekteerimistingimuste väljastamise osas vajalik küsida arvamust teistelt isikutelt. Kuna aga kinnistul asub maanteekaitsevöönd, oleme küsinud arvamust Transpordiametilt EHR-i menetluses nr 551831, millele on vastatud ning esitanud omapoolsed nõuded kirjalikult. Transpordiameti ... kiri nr ... selles sisalduvate nõuetega on käesolevate 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 09.07.2026-22.07.2026. a (k.a) Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saaremaa Teataja 9. juulil 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 paber kandjal aadressil Tallinna 10 Kuressaare 93819 või e-posti aadressil vald@saaremaavald.ee, hiljemalt 22.07.2026. Väljapaneku jooksul ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid pöördumisi ei esitatud/esitati.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõiked 1, 2, 3 ja 4, § 28, § 31 lõike 2, § 33 lõike 1,

Näitaja**Tingimuste andmed**

planeerimisseaduse § 125 lõike 5 ning Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1 väljastada projekteerimistingimused uue elamu projekteerimiseks Lümända külla Teeääre (71401:001:0473) maaüksusele:

Ehitise kasutamise otstarbed**Kasutamise otstarve****Osakaal****Projekteerimistingimused****Teema****Täpsustus**

Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused

ASENDIPLAANILISED TINGIMUSED • Hoone täpsemal asukohavalikul ja paigutamisel tuleb arvestada olemasolevaid hooneid, maastikuelemente (puuderead jms), kaitsevööndeid ning väljakujunenud asustusstruktuuri. Järgida piirkonna/küla eripärasid, külamustrit ning piirkonnas välja kujunenud ehituslaadi ja -tava. Samuti arvestada looduslike tingimustega (liigniisked alad, päikese liikumine, valitsevad tuuled jms). Hoone asukohavaliku puhul eelistada kinnistu põhjapoolsemat osa. • Hoone projekteerida terviklikult koos hoonet ümbritseva ruumiga (haljastud, platsid, liikumisteed, katendid, vertikaalplaneerimine jmt), et tekiks üks terviklik õueala. • Hoonestuse kaugus naaberkinnistu piiridest võib minimaalselt olla pool kavandatava hoone piiripoolsest kõrgusest, kuid mitte vähem kui 4 meetrit (pool tulekaitsekuja) kui naaberkinnistu omanikuga ei ole kokku lepitud teisiti. • Juhul, kui kavandatakse piirdeaeda, tuleb see projektis kirjeldada ning nende asukohta näidata asendiplaanil. Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalike ehitusviise ja -tavasid. • Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmekäitlusveokile. • Asendiplaanile märkida kõik kujud, kaitsetsoonid ja hooldusalade piirid. • Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja

Teema**Täpsustus**

kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. • Projektiga lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee immutamine või ärajuhtimine. Asendiplaanil näidata põhimõtteline vertikaalplaneerimise lahendus. • Projekti asendiplaanil näidata mahasõit, teede ja platside asukoht, möödud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms. • Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivale Eesti Standardile. Projektiga lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee immutamine või ärajuhtimine. ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED • Hoone kavandada kaasaegses arhitektuurikeeles. • Projektis määrata välisviimistluse värvitoonid. Soovitame kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. (Erksad, sünteetilised värvitoone mitte kasutada). • Keelatud on kasutada tehiskive ja imiteerivaid materjale. • Elamu projekteerida põhimahus eelistatult viilkatusega, katusekalle 30-45°. Võib kombineerida ka lame- või kaldkatusega hoone mahte, kui need on ühekorruselise mahuna. • Hoonete kavandamisel järgida külas iseloomulikku hoonete algupärast arhitektuuri (hoonete arv õuel, mahud, ehitusalune pind, kõrgus, akende ja uste kuju, ruudujaotus ning asend, katuse kuju jmt). • Projekteerimisel arvestada kontaktvööndi arhitektuurilisi lahendusi, sobitades hooned mahult ja välisviimistluselt. Järgida tuleb väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri – hoonete (hoonegruppide) paigutust maastikus ja hoonete omavahelist kaugust, samuti ehitusmahtusid ja arhitektuurilisi lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne). • Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale ja värvitoone. • Kavandatav elamu võib olla maksimaalselt 150 m² suuruse ehitisealuse pindalaga, ühe- või kahekorruseline (katusekorrusega), hoone maksimaalse kõrgusega maapinnast harja tippu 8 meetrit. TEHNOVARUSTUSE TINGIMUSED • Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt. LISANDUVAD TEHNOVARUSTUSE JA TRANSPORDIAMETI TINGIMUSED. KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED • Kavandataval tegevusel ei ole olulist mõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1

Teema**Täpsustus**

mõistes. • Jäätmekäitlus vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. • Projekti lisana esitada jäätmekava koos juhistega ehitajale. • Projektis kirjeldada haljastuse ja heakorra põhimõtted. ÜLDTINGIMUSED • Vanade abihoonete lammutamise osas esitada eraldi lammutusprojekt ja ehitusloataotlus või esitada olemasolevate hoonete lammutuse osa uue hoone ehitusprojektis ning taotluses. • Eelpool välja toodud üldplaneeringust tulenevate tingimustega tuleb ehitustegevuse planeerimisel arvestada. • 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 koostada eelprojekti staadiumis. • Projekti asendiplaan tuleb koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 koordinaatsüsteemis L-EST 97 ja kõrgussüsteemis EH 2000. • Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded", Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused", ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. • Projekti tuleohutuse osa peab vastama Tuleohutusseadusele ning Siseministri 30.03.2017.a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja vajadusel hooneväline tuletõrje veevõtukoht vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. • Vastavalt ehitusseadustiku § 40 lõikele 1 esitada ehitusloa taotlus või alla 60 m² suuruse ehitusaluse pinnaga ja alla 5 m kõrge hoone puhul ehitisteatis koos digitaalse ehitusprojekti ja muude seonduvate dokumentidega Saaremaa Vallavalitsusele elektrooniliselt ehtisregistri kaudu <https://www.ehr.ee>. Digitaalne ehitusprojekt peab

Teema**Täpsustus**

vastama majandus- ja kommunikatsiooniministeriumi Ehitus- ja elamuvaldkonna juhendmaterjalidele „Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“ <https://ww.mkm.ee/et/lepingute-koostamise-juhendid-ja-naidised>. • Ehitusprojekti asendiplaan esitada vallavalitsusele täiendavalt ka dgn- või dwg-formaadis. • Ehitustegevuse ja ehitise täpne kirjeldus koos ehitusprojektiga tuleb esitada ehitusloa menetlusse läbi ehitisregistri. Ehitusloa menetluse jooksul kogutakse vajalikud kooskõlastused ja arvamuse avaldused. • Ehitusseadustiku § 65 kohaselt projekteerimisel tagada üle 50 m² suuruse ehitusaluse pindalaga elamu energiatõhusus ning § 66 kohaselt vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega.

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	Tingimuste andmed
1	Kuju liik	Hoonestusala
	Nimetus	
	Koordinaadid	1. 6462760.64 384144.65 2. 6462763.21 384155.87 3. 6462755.49 384156.99 4. 6462753.22 384146.84 5. 6462760.64 384144.65

Ehitisel on 1 kuju**Dokumendid**