



Projekteerimistingimuste andja Saaremaa Vallavalitsus
Registrikood 7700306

10.10.2024. a projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/07550

Elamu püstitamine Mässa küla Jõe maaüksusele.

ANDMED

Jõe maaüksus (katastriüksus 80701:002:0223), suurusega 15 692,0 m², maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Ehitisregistri andmetel on maaüksus hoonestamata. Käesolevaga on taotleja väljendanud soovi püstitada kinnistule uue eluhoone.

SISU JA PÕHJENDUS

Jõe maaüksusel kehtib Torgu valla sisemaa osaüldplaneering (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 18.09.2009 otsusega nr 1-1/25), mille kohaselt on katastriüksuse näol tegemist valdavalat metsamaaga. Maaüksus asub hajaasustuses, detailplaneeringu kohustuseta alal. Ka ei tulene planeeringu koostamise vajadust planeerimisseadusest.

Torgu valla sisemaa üldplaneeringu kohaselt on üldiselt Torgu vallas elamuehitus lubatud kõikjal sealhulgas ka maatulundusmaal, kus seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või üldplaneeringust tulenevad piirangud. Maatulundusmaa on põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja aretustegevusega seotud maa

Elamumaal ja maatulundusmaal kehtivad maakasutus- ja ehitustingimused (asjakohased):

- Külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute teket endistele talukohtadele nende algses asukohas.
- Ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1 ha. Maakatastriseaduse paragrahv 18 lõigete 7 ja 8 vastaval juhul peab maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus, millest eraldatakse elamumaa sihtotstarbega katastriüksus, olema suurusega vähemalt 1ha. Põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja anda ehitusõiguse väiksematele katastriüksustele kui 1 ha.
- 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 naaberladele (nt liiklusvoogude suurenemine, müra ja muu häirimine).
- Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringne juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt. Üldjuhul on välistatud uute elamumaade rajamine raskesti ligipääsetavatele aladele.
- Olemasolevatel elamualadel ehitamisel (sh rekonstrueerimisel ja renoveerimisel) tuleb järgida väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri, samuti ehitusmahtusid ja arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne). Ehitiste välisilme peab sobituma ümbritseva miljööga.
- Teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse ja sihte ning arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkinnistutele.
- Elamualadel on soovitatavad maa-alused tehnovõrgud.

- Piiretena tuleb eelistada kivi-, latt-, ja lippaedu. Õuealadel võib rajada okastraataedu mõjuval põhjendusel ja omavalitsuse loal. Traatvõrkaedu võib rajada omavalitsuse loa alusel.
- Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada veevarustuse ja reoveepuhastuse vastavus keskkonnanõuetele.
- Metsa kõlvikule ehitades ei tohi raadata rohkem kui 2000 m² ehitusõigusega katastriüksusest. Raadamiseks annab kirjaliku nõusoleku keskkonnaminister või tema volitatud isik planeeringu või ehitusprojekti alusel.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub kinnistu rohevõrgustikus ning väärtuslikul maastikul. Maakonnaplaneeringu seletuskirjas välja toodud üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- 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.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

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.

Jõe katastriüksus asub Mässa küla lõunapoolses tipus, Kuressaare-Sääre tee sissesõidul. Kinnistu kontaktvööndiks on peamiselt metsaga kaetud maatulundusmaad. Ka Jõe katastriüksus on valdavalt metsamaa. Täpsemalt piirneb Jõe kinnistu põhjapoolsest osast hoonestatud naaberkinnistuga, idasse jääb maantee, lõunas ning läänes paiknevad metsamaad.

Elamu püstitamine on kooskõlas väljakujunenud keskkonna ja hoonestuslaadiga, kui järgitakse eelpool mainitud põhimõtteid ja projekteerimistingimustest tulenevat. Kavandatav hoone sobitub kasutusotstarbelt ja mahult väljakujunenud keskkonda ning täiendab küla hoonestusstruktuuri. Eluhoone püstitamine Jõe maaüksusele ei ole vastuolus ümbruskonna maakasutuse põhisuundadega, kuivõrd ümbruses on elamute ja abihoonetega hoonestatud elamu- ja maatulundusmaad.

Maaüksus piirneb idast Kuressaare-Sääre tee nr 77 riigiteega ning on selle kaitsevööndis ca 2,566.95 m² ulatuses.

Kinnistu loodenurgas on elektrimaakaabel, joonpikkusega ca 77 m, kaitsevööndiga ca 148,46 m².

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 määruks nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Projekteerimistingimuste andmist ei ole vaja korraldada avatud menetlusena EhS § 27 või planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

Kuna projekteerimistingimuste väljastamine ei too kaasa piiranguid naaberkinnistute kasutamisel ning kavandatava tegevuse mõju hõlmab suuresti üksnes Jõe kinnistut, ei ole projekteerimistingimuste väljastamise osas vajalik küsida arvamust teistelt isikutelt. Kuna maaüksus asub osaliselt maanteekaitsevööndis, oleme küsinud arvamust Transpordiametilt. Transpordiameti 07.11.2024 kiri nr 7.1-2/24/18633-2 selles sisalduvate nõuetega ning lisadega on projekteerimistingimuste lahutamatu osa.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõiked 1, 2, 3 ja 4, § 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 üksikelamu projekteerimiseks Mässa küla Jõe (80701:002:0223) maaüksusele:

ASENDIPLAANILISED TINGIMUSED

- Olemasolevad kitsendused:
Maaüksus piirneb idast Kuressaare-Sääre tee nr 77 riigiteega ning on selle 38,26-38,37 km kaitsevööndis, kogupindalaga ca 2,566.95 m².
Kinnistu loodenurgas on elektrimaakaabelliin, joonpikkusega ca 77 m, kaitsevööndiga 1 m mõlemal pool liini telge ehk kogupindalaga ca 148,46 m².
Kaitsevööndite ulatused ja kaitsevööndis tegutsemise kord on kirjeldatud vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.
- Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
- Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
- 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 puudub hoonestusjoon, mistõttu me ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet teekaitsevööndisse. Transpordiamet nõustub eelnõu kohase hoonete paigutusega välja poole teekaitsevööndit.
- Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- Juurdepääs kinnistule on võimalik kavandada riigitee km 38,35. Transpordiamet juhib tähelepanu, et ristumiskoha rajamine riigiteele (sh asukoha valik) saab toimuda üksnes kokkuleppel Transpordiametiga ning kooskõlas Transpordiameti poolt esitatud nõuetega. Riigiteele uue ristumiskoha rajamisel lähtuda kooskõlastuskirja lisast 1. Kuna hoonetele puudub ehitustegevuseks sobilik juurdepääs, siis peab ehitusloale eelnevalt olema Transpordiametiga vähemalt ristumiskoha ehitamise leping sõlmitud.
- 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 2 (3) rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
- Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha.
- 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

hääringute 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 hääringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud hääringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

- Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
- Puurkaevu asukoha kavandamisel lähtuda veeseaduse (VeeS) § 127 lg 1, mille alusel heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Sellest lähtuvalt ei tohi puurkaevu ümbritsev ala, kus ei ole lubatud heitvee ning saasteainete pinnasesse juhtimine, ulatuda riigiteele ning riigiteega külgnevale vaba ruumi alale (vt normide lisa 1 tabel 10).
- Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb välistada ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Me ei ole nõus lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.
- 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 korra kohast kasutamist. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
- 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.
- Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Rohevõrgustiku seisukohast tuleks hoonestus kavandada võimalikult olemasoleva tee lähedale, samas valides asukoha, mis on juba võimalikult lage. Juurdepääsutee ja hoonestusala loomisel tohib kõrghaljastust eemaldada minimaalselt ja ainult vajaminevas matus. Hoonestusala kavandamisel lähtuda lähedal olevate elamute asustusstruktuurist (nt kaugus teest) jne.
- Eluhoone projekteerida ühtselt koos hoonet ümbritseva ruumiga (haljastud, platsid, liikumisteed, katendid, vertikaalplaneerimine jmt), et tekiks üks terviklik ja kompaktne õueala.
- Hoone 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.
- Asendiplaanile märkida kõik kujud, kaitsetsoonid ja hooldusalade piirid.
- Hoonestuse asukohavalikul ja paigutamisel arvestada ümbritsevaid maastikuelemente (puuderead jms), kaitsevööndeid ning väljakujunenud asustusstruktuuri. Järgida piirkonna/küla looduslikku eripära, külamustrit ning piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi ja -tava. Samuti arvestada looduslike tingimustega (liigniisked alad, päikese liikumine, valitsevad tuuled jms).
- Teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse, sihte ja radu.
- Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
- Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmekäitlusveokile.

- Projekti asendiplaanil näidata mahasõit, teede ja platside asukoht ning mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms. Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivale Eesti Standardile.
- Projekti lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee immutamine või ärajuhtimine.
- Maaüksuse pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja võrreldes naabermaaüksusega kõrgemale kui 0,5 m tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabriga kooskõlastada enne kohalikule omavalitsusele esitamist.

ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED

- Uus hoone peab sobituma ümbritsevasse väljakujunenud miljöösse. Projekteerimisel arvestada kontaktvööndi arhitektuurilisi lahendusi. Järgida tuleb väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri s.t hoonete (hoonegruppide) paigutust maastikus, nende arvu ja omavahelist kaugust, samuti ehitusmahtusid, ehitisealust pindala ja arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, kõrgused, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne).
- Elamu projekteerida piirkonda sobituvate naturaalse materjalidega (näiteks puit ning looduslik kivi välisseintes, sokliosa looduslikust kivist või betoonist jne), neid omavahel kombineerides.
- Keelatud on kasutada tehiskive ja imiteerivaid materjale (k.a. plastikvoodrit, kivi imitatsiooniga plekk-katust jms).
- Projektis määrata konkreetseid välisviimistluse värvitoonid, kasutades neutraalseid ja traditsioonilisi värvitoone. Erksaid, intensiivseid, sünteetilisi värvitoone mitte kasutada, kuna need ei sobitu traditsioonilisse külamaastikku.
- Kavandatav elamu võib olla maksimaalselt 250 m² suuruse ehitisealuse pindalaga, kuni 2 korrusega, hoone maksimaalse kõrgusega maapinnast harja tippu 8 meetrit.
- Lähtuvalt kontaktvööndi hoonestusest tuleb üksiklamu projekteerida viilkatustega, katusekaldega 30 – 45°. Kui kavandada võimalikke väiksemaid, kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga abihooneid, võib katusekalle olla ka madalam.
- Ehitusmaterjalidena kasutada looduslähedasi materjale nagu näiteks puit ning looduslik kivi välisseintes, sokliosa looduslikust kivist või betoonist jne. Hoone kavandamisel järgida külale iseloomulikku hoonete algupärast arhitektuuri (hoonete arv õuel, mahtude suurus, ehitisealune pind, kõrgused, katuste kuju jmt).
- Piirdeid tohib rajada vaid ümber vahetu õueala. Rohevõrgustikus olevad piirded peaksid olema ulukitele vajadusel ületatavad/läbitavad, sobilikud on kiviaiad. Rajatavate ja taastatavate traditsiooniliste kiviaedade suurimaks lubatud kõrguseks on 1,4 m maapinnast. Piirded tuleb projektis kirjeldada ning nende asukohta näidata asendiplaanil.

Eskiislahendus on soovitatav enne ehitusloa taotluse esitamist kooskõlastada Saaremaa vallavalitsuse arhitektiga.

TEHNOVARUSTUSE TINGIMUSED

- Lahendada veevarustus ja kanalisatsioon lokaalselt. Kui ehitustegevus jääb avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse (Kuressaare - Sääre tee), vajalik kooskõlastus Transpordiametilt.
- Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.
- OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi suhteliselt kaitstud. Kinnistu reovee kohtkäitluse lahendamisel lähtuda reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast Saaremaa vallas. Kogu kinnistu reovee kohtkäitluseks on järgnevad võimalused:
Septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine - kogu tekkiva reovee puhastamiseks, immutada on lubatud kuni 5 m³ heitvett ööpäevas.
Bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine - kogu

tekkiva reovee puhastamiseks, immutada on lubatud kuni 10 m³ heitvett ööpäevas. Silmas tuleb täiendavalt pidada, et bioloogilisel puhastusel põhinevat omapuhastit saab kavandada vaid juhul, kui kinnistu reoveeteke on piisav puhasti tõrgeteta tööks - kui kinnistu reoveeteke on hooajaline või väga ebaühtlane ei ole bioloogiline puhasti sobiv. Määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobiv, kui reovee immutussügavus jääb aluspõhja kivimist ja põhjavee kõrgeimast tasemest aastaringselt üle 1,2 m. Imbsüsteem peab tehnilise toimimise tagamiseks jääma aastaringselt kõrgemale veega küllastunud pinnasekihist. Kaitsmata, nõrgalt kaitstud või perioodiliselt liigniisketel aladel tuleb immutus nõude täitmiseks reeglina rajada tõstetud peenrasse.

Omapuhasti rajamisel arvestada ka järgnevaga:

1. Omapuhasti kavandamisel ühendada sellega kõik kinnistu hooned, milles on kavandatud reoveeteke.
2. Omapuhasti imbsüsteemi kaugus kaevust vähemalt 60 m;
3. Septikule ja puhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs pargimisteenust osutava veokiga;
4. Tagada septiku või muu pealt kinnise mahuti kaugus hoonetest vähemalt 5 m; tagada, et puhasti jääb elamust valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid) ning kaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.
5. Imbsüsteemi kitsenduste (50 m imbsüsteemi välisest kontuurist) ulatumisel naaberkinnistutele on vajalik imbsüsteemi asukoht kirjalikult kooskõlastada kinnistute omanikega; antud alale ei saa tulevikus rajada puurkaevu.
6. Omapuhasti projektis näidata asendiplaan ja kogu süsteemi pikiprofiil ja ristlõige koos kõrgusandmetega;
7. Reoveesüsteemi rajamine tuleb dokumenteerida. Omapuhasti rajamiseks vajalik projekt-dokumentatsioon on soovitatav esitada hoone ehitusprojekti raames. Eraldi menetlust taotledes väljendada see elamu ehitusprojekti seletuskirjas. Hoone kasutusloa taotlusega esitada ka info rajatud omapuhasti kohta (seadmete ja mahutite nõuetele vastavust tõendavad sertifikaadid, kogu süsteemi hõlmav kasutus- ja hooldusjuhend, kaetud tööde aktid, teostusmõõdistus);

Omapuhasti rajamine kinnistule on võimalik vaid juhul, kui õnnestub sellele leida nõuetele vastav asukoht - kui nõuetele vastavat asukohta omapuhastile leida ei ole võimalik, tuleb reovee kohtkäitlus lahendada reovee kogumismahuti baasil.

Kogumismahuti - kõik tekkivad reoveed suunatakse kogumismahutisse ja tühjendatakse vastavat võimekust omava ettevõtja poolt lähimasse pargimissõlme. Reovee kogumismahuti kavandamisel lähtuda sellest, et mahutile peab olema tagatud piisav kaugus kaevudest (vähemalt 10 m) ning aastaringne juurdepääs pargimisteenust osutava veoki poolt. Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Samuti peab olema tagatud, et reovee kogumismahuti tühjendus ja tuulutusavade kaudu ei satu mahutisse pinnavett. Paigaldatud reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida pargimisteenust osutavalt ettevõtelt, nõuetekohase pargimise tõenduseks on ettevõtte kohustatud igakordsel teenuse osutamisel üle andma teenuse tellijale ka arve/kviitungi. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida. Mahuti nõuetele vastavust tõendavad sertifikaadid ja info ankurdamise ning asukoha kohta esitada koos hoone kasutusloa taotlusega.

- Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt.
- Sademevesi immutada kinnistusesiselt.

KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED

- Kavandataval tegevusel ei ole olulist mõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 mõistes.
- Jäätmekäitlus vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.
- Projekti lisana esitada jäätmekava koos juhistega ehitajale (jäätmekava näidis ja juhised: <http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>).
- Projektis kirjeldada haljastuse ja heakorra põhimõtted.

ÜLDTINGIMUSED

- 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 infotehnoloogiaministri 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 vastama majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi Ehitus- ja elamuvaldkonna juhendmaterjalidele „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.
- Ehitustegevuse ja ehitise täpne kirjeldus koos ehitusprojektiga tuleb esitada ehitusloa menetlusse läbi ehtisregistri. 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.

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)

Liisa Maripuu

arhitekt

Koostas: Liisa Maripuu, tel 4525087

liisa.maripuu@saaremaavald.ee