

TELLIJA: OÜ R-Katend

ADDRESS: PÄHKLI, TEHUMARDI KÜLA, SAAREMAA VALD, SAAREMAA

Kat. tunnus 71401:001:0341



ÜKSIKELAMU EELPROJEKT

Ehitusprojekti valmimise kuupäev:
09.04.2026

Töö nr. 0526-EP

KOOSTAJA: MARTIN HEIN

SAAREMAA 2026

SISUKORD

GRAAFILISE OSA SISUKORD	3
SELETUSKIRI	4
1 Ehitusprojekti ühisosa	4
2 Normdokumendid	4
3 Välisruum	5
4 Asendiplaan	6
5 Tehnovõrgud ja –rajatised	7
6 Vertikaalplaneering	7
7 Haljastus	7
8 JÄÄTMEKAVA	7
9 Elektrivarustuse välisvõrk	10
10 Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrk	10
11 Hoone arhitektuur	13
12 Hoone sisearhitektuur	17
13 Akustika	18
14 Hoone ehituskonstruktsioonid	18
15 Hoone tuleohutus	20
16 Hoone kütte-, ventilatsiooni-, jahutuspaigaldis ja soojussõlm	24
17 Hoone veevarustus ja kanalisatsiooni paigaldis	25

GRAAFILISE OSA SISUKORD

1. Asendiplaan	MK 2:1
2. Põhiplaan	MK 1:45
3. Lõige	MK 1:45
4. Vaated	MK 1:80
5. Avatäited	MK 1:35

SELETUSKIRI

1 Ehitusprojekti ühisosa

1.1 Üldandmed

Objekti asukoht	Pähkli, Tehumardi küla, Saaremaa vald Kat.tunnus: 71401:001:0341
Ehitusprojekti staadium	Eelprojekt
Ehitusprojekti tellija andmed	Nimi: Martin Hein E-post: martinmh1987@gmail.com
Peaprojekteerija andmed	OÜ R-Katend reg. kood: 14996569 Kontaktandmed: 56677949 E-post: meyoinformation@gmail.com
Ehitusprojekti osad koostanud projekteerijate andmed	Ehitusprojekti osad puuduvad

1.2 Alusdokumendid

- Projekteerimistingimused NR. 2611802/00688 välja antud 04.02.2026 Saaremaa Vallavalitsus

1.3 Ehitusuuringud

- Geodeetiline alusplaan töö nr T-19-291 OÜ Hadwest

2 Normdokumendid

- Eesti standard EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- Määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ vastu võetud 01.01.2025

3 Välisruum

3.1 Olemasolev olukord

Pähkli kinnistu asub Tehumardi küla lõunaosas. Kinnistu piirneb ida ja loode poolt eraomandis kruntidega; lõuna poolt riigiteega.

Naaberkinnistud:

Ilmakaar	Kinnistu nimi	Katastri tunnus
Ida	Kadaka	71401:001:0342
Lõuna	21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee	72101:001:0962
Loe	Vahekraavi	72101:001:0775

Pähkli kinnistule ulatub Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi riigitee nr 21102 kaitsevöönd (30 m teekatte servast). Vahekraavi kinnistul asub olemasolev puurkaev hooldusalaga 10 m.

Pähkli kinnistul ei asu ühtegi olemasolevat hoonet.

Varju analüüsi ei teostata: projekteeritav hoone ei varja ühtegi olemasolevat hoonet; olemasolevaid hooneid projekteeritava hoone lähiümbruses ei asu ning seetõttu ei põhjusta oluliselt projekteeritava hoone varjamist päikesevalguse eest.

Pähkli kinnistu asub absoluutsete kõrgusmärkide järgi tasasel alal. Minimaalne kõrgus kinnistul

on 4.05 ning maksimaalne 4.70. Horisontaalide järgi on kõikumine umbes 0.65 meetrit.

Kinnistule juurdepääsemiseks kasutatakse riigiteed 21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi

(kat. 72101:001:0962). Kinnistule juurdepääsemiseks on teele rajatud olemasolev mahasõit.

Kinnistul asuvad kõrghaljastusena leht- ja okaspuud. Taimestik on madal. Pinnaseuuringud puuduvad.

4 Asendiplaan

Projekteeritav hoone asub kinnistu lõuna osas harjajoonega kirre-edela suunaliselt.

Objekt	Distants projekteeritavast hoonest (m)
Projekteeritav puurkaev	21,5
Projekteeritav omapuhasti	32

Hoonele juurdepääs toimub mööda Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi teed, olemasoleva asfaltkattega 4,5 m laiuse maha sõidu kaudu. Krundile pääsemiseks rajada olemasolevale maha sõidule juurdepääsutee (3m laiune). Rajada parkimisala minimaalselt kahe sõiduauto jaoks. Parkimisala betoonkivi kattega.

Juurdepääsutee pikkus parkimisalani: 77 m

Parkimisala ja juurdepääsutee pindala: 429 m²

Kinnistustiseste teekatete koormuseid ei määrata.

Kinnistul sõlmida liitumisleping prügivedu pakkuva ettevõttega.

Kinnistule paigutada prügikonteiner 240L. Juurdepääs prügikonteinerile käib olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Prügikonteineri ümber võib ehitada alla 20 m² suuruse varjualuse.

Krundi ümber on planeeritud rajada piirdeaed; krundi riigiteega piirnevast küljest tee kaitsevööndist väljapoole. Piirdeed rajatakse puidust postidele, mille vahele paigaldatakse tumepruuniks värvitud vertikaalsed puitlatid. Aia paiknemine märgitud asendiplaanile. Aia kõrgus maksimaalselt 1,5 m.

Maaala pindala ja sihtotstarve	5536 m ² , 100 % maatulundusmaa
Ehitisealune pindala	127,6 m ²
Täisehitusprotsent	2,3 %
Parkimiskohtade arv	2 tk
Ehitise tuleohutusklass	TP3

Ehitise koordinaadid:

Nr.	X	Y
1.	6449947.5	397134.16
2.	6449943.54	397140.37
3.	6449931.27	397130.90
4.	6449935.36	397124.56

5 Tehnovõrgud ja –rajatised

Ehitusprojekti graafilises osas leht nr 1 Asendiplaan on toodud olemasolevad ning ehitatavad tehnovõrgud ja –rajatised.

6 Vertikaalplaneering

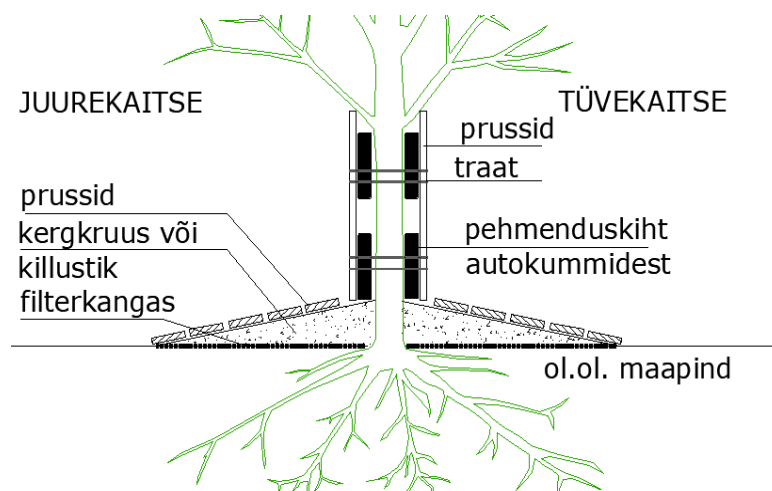
Hoone põranda kõrgus absoluutkõrguste järgi on määratud kinnistuseseid absoluutkõrgusi silmas pidades. Elamu põhikorruse raudbetoonplaadi (must põrand) kõrgus: 0,00 = 5m.

Sadeveed suunata maapinna kalletega hoonest ning parkimisaladest eemale, immutamine pinnasesse.

7 Haljastus

Säilitada olemasolevat kõrghaljastust võimalikult palju. Hoovis kasutada haljastuse ilmestamiseks madalaid ilupõõsaid ja puid. . Haljastamisel jälgida MaaRYL 2010 nõudeid.

Puude kaitsmist rakendada juhul kui kinnistuseseid rajatisi ning hooneid ehitades ohtlikult lähedale jäävad puid on kavas säilitada:



8 JÄÄTMEKAVA

Koostatakse ehitus- ja lammutusjäätmete kavandatava käitlemise kohta objektile vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja § 37 lg 3 punktile 2 ja § 39 lõikele 1. Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise info ja käitluskohad: <https://www.saaremaavald.ee/liigiti-kogumine/ehitusjaatmed>

Jäätmeliik	Kogus	Ühik	Eeldatav käitluskoht või käitleja
Puidujäätmed (immutamata, värvimata)	1	m ³	Kütteks
Kiletamata papp ja paber	0,1	m ³	Lähim jäätmejaam
Teras ja muud metallid	0	m ³	-
Värviline metall	0	m ³	-
Plekk	0	m ³	-
Kivid, krohv, kips, betoon, tellis jms	0,5	m ³	Lähim jäätmejaam
Klaasijäätmed	0	tk	-
Eterniit	0	t	-
Muu lammutusjääk (el.kaablid, valgustid jms)	0	m ³	-
Prügi (sega olmejäätmed)	0,5	t	Lähim jäätmejaam
Ohtlikud jäätmed:			
värvi-, laki-, vaigu- ja liimijäägid	5	kg	Lähim jäätmejaam
vahud, silikoonid, mastiksid	1	kg	Lähim jäätmejaam
värvitud või immutatud materjalide jäägid	20	kg	Lähim jäätmejaam
tõrvapapp, vanaõli, määrdeained, õlised kaltsud, luminofoorvalgustid	0	kg	

Tabel 1. Jäätmete hinnanguline kogus. Antud tabel on hinnanguline.

Muus osas tuleb jäätmete nõuetekohasel käitlemisel lähtuda Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast ja jäätmeseadusest.

Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid säilitatakse vähemalt kaks aastat või kuni kasutusloa/kasutusteatiselise kooskõlastamiseni ehitusregistri kaudu.

9 Elektrivarustuse välisvõrk

9.1 Liitumispunkti kirjeldus ja põhiparameetrid

Sõlmida liitumisleping elektrienergiaga varustamiseks. Elamu elektriliitumiseks paigaldatakse krundi piirile elektriliitumiskilp.

9.2 Kaablid

Liitumiskilbist viia madalpingekaabel elamu tehnoruumis asuva jaotuskilbini. Elamu varustada eraldi maanduskontuuriga.

9.3 Välisvalgustus

Õueala ning sissesõidu tee valgustamiseks paigaldada välisvalgustus. Soovitav on paigaldada üksikud energiasäästlikud liikumisanduriga lambid.

Välisvalgustus peab tagama ohutu liikumise parkimisalal ning maja peasissepääsu juures. Paigaldada välisvalgustus hoone iga sissepääsu juurde välisseina külge.

9.4 Päikesepaneelid

Kinnistule on planeeritud rajada perspektiivne päikesepark. Päikesepargi asukoht on märgitud asendiplaanil.

10 Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrk

10.1 Normdokumendid

- Keskkonnaministeeriumi määrus nr. 31 "Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded" 31.07.2019
- EVS 847-1:2025 - Veehaarded
- Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas
- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk

Tehnosüsteemi kasutusiga: 20 aastat

10.2 Veevarustuse välisvõrk

Kinnistu veeallikaks on olemasolev puurkaev, märgitud asendiplaanile. Puurkaevu hooldusala $r=10\text{m}$ sisse ei tohi jääda kanalisatsioonitorustikku ega omapuhasti kuja. Puurkaevu hooldusalas mitte immutada hoone katuselt tulevat sademevett.

Joogivee kvaliteet peab vastama Eesti vabariigi määrus nr 61/vastu võetud 24.09.2019 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ esitatud § 3. Välisvõrgus kasutatav veetorustiku läbimõõt: Dn32PE.

Veetorustiku materjal: Veevärgi rajamisel kasutatud torusid ja toruliitmikke, mis on valmistatud vastavalt Eesti oludele sobivatele standardiseeritud kvaliteedinõuetele.

10.3 Reovee kanalisatsioonivõrk ja käitlussüsteemi kirjeldus

Reovee kanalisatsioonivõrk on lahendatud omapuhasti baasil. Omapuhasti on sertifitseeritud ja vastab vajalikele nõuetele. Torustiku materjal: plast omapuhasti ja trasside perspektiivne asetus märgitud asendiplaanile.

Purgimisteenust osutavalt ettevõttelt, nõuetekohase purgimise tõenduseks on ettevõtte kohustatud igakordsel teenuse osutamisel üle andma teenuse tellijale ka arve/kviitungi.

Imbtunnel on paigutatud biopuhastist 5m kaugusele. Tunneli kaevis täidetud killustikuga vähemalt 500 mm sügavuse tunneli all. Killustik tihendatud ning sellele asetatud tunnelid. Vältimaks pinnase tagasivoolamist imbtunnelisse, immutustunnel kaetud geotekstiili vaibaga, ülekattega vähemalt 30 cm. Imbtunnelile paigaldatud ventilatsioon, mis on paigaldatud viimase tunnelimooduli asuvale pesale.

Kanalisatsioonitorustik rajada Ø 110 PVC kanalisatsioonitorudest, mis on paigaldatud tihendatud, kividest puhastatud pinnale (liiv) 1–2% kaldega. Kanalisatsioonitorustik kuni biopuhastini paigaldada isevoolsena.

Reoveekäitlussüsteemi rajamisel peavad olema täidetud järgmised tingimused :

Maksimaalsed arvutuslikud veekogused: max 0,5 m³/d; 1,5 l/s.

Reostuskoormus 0,3 kgBHT7/d max reostuskoormus 5 IE

kavandatud kasutusiga 30-50 aastat

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 võib heitvett pinnasesse juhtida:

kuni 5 m³ ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, välja arvatud vesikäimlast

pärit reovesi kuni 10 m³ ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist. Elamu reovete kanaliseerimiseks on rajatud omapuhastist ja imbtunnelist koosnev reoveekäitlussüsteem.

10.4 Sademevee kanalisatsioonivõrk

Kinnistu katuselt juhitakse sademevesi vihmaveetorustiku abil haljasalale, kus toimub sademevee immutamine. Kinnistu ja platside siseselt kasutada mitmeid meetodeid sademevee juhtimiseks, sh torustik, betoonist rennid, vett kergesti läbi laskvad puistematerjalid.

Sademevee arvutusäravool katustelt $Q_{as} = 1,06 \text{ l/s}$

10.5 Hüdrokeoloogilised tingimused

Põhjavee kaitstus: suhteliselt kaitstud põhjaveega ala. Põhjavee liikumissuund: lõuna.

Omapuhasti reostuskoormus kuni 50 ie. Reovee tekkimise kogus kuni 0,5 m³/d (arvestatud 4 elanikuga). Reovee tekkimisel ei ole hooajalisust. Tegemist on aastaringselt kasutatava elamuga.

Tegemist on omapuhastiga, mis on mõeldud olmereovee töötlemiseks.

Imbsüsteemi kuja (50m) ei kattu ümbruskonnas paiknevate puurkaevude hooldusaladega (10m) või sanitaarkaitsealadega.

Omapuhasti asukohta näeb ehitusprojekti asendiplaanilt graafiline osa leht 1. asukoha skeem. Kohtpuhasti toimimisaeg 30 aastat.

Vee erikasutusloa vajalikkus puudub.

Naabrite nõusolekud on lisatud. Omapuhasti rajamine tuleb dokumenteerida. 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).

11 Hoone arhitektuur

Arvestades naaberhoonestust antud piirkonnas ning projekteerimistingimusi. Projekteeritud on viilkatusega ühekordne eluhoone.

Nr.	Tarindi nimetus	Materjal	Kood/Värv	Kataloog
1.	Fassaad vooder	Puit	606X	Vivacolor
2.	Akende ja uste liistud	Plekk/puit	606X	Vivacolor
3.	Sokkel	Krohv	Hall	
4.	Aknaraamid	Plastik	Valge	Plasto
5.	Tuulekastid	Puit	606X	Vivacolor
6.	Katus/ v. vee süst.	Kivi	Tumehall	Monier

Tabel 3. Esmased ehitise tarindite välised värvitoonid

Tarindite kasutusead: fassaadikate 15a, välisperimeetri avatäited 10a, katusekate 20a.

11.1 Tööetappide soovituslik järjekord

1. Ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa saavutamine
2. Eriosade projektide koostamine (vastavalt vajadusele)
3. Ehitaja selekteerimine ja lepingu kinnitamine
4. Ehitamise alustamise teatise esitamine
5. Geodeetilised märkimise tööd
6. Pinnase koorimine, vundamendi aluse kaevamine
7. Trassitööd
8. Vundamendi ehitus
9. Seinte, lagede, katuste ehitus
10. Tehnosüsteemide rajamine tarindite ehitusega paralleelselt
11. Avatäidete paigaldus

12. Viimistluse tegemine

13. Välised täited maja ümbruses, parkimisala ja juurdepääs kinnistule

14. Haljastuse teostamine

NB! Tööde järjekord on soovituslik.

1. Ehitamine tuleb dokumenteerida (vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 3/ 14.02.2020 „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded“)

2. Ehitusluba kehtib 5 aastat. Kui ehitamist on alustatud, on kehtivusaeg 7 aastat. Ehitamise alustamise päevaks loetakse esimene ehitusprojektile vastavate tööde tegemise päev. Esitada 3 päeva enne töödega alustamist "ehitamise alustamise teatis". Põhjendatud juhul võib ehitusloakehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust (Ehitusseadustiku § 45 lg (1), (2), § 43 lg (1)).

11.2 Hoone piirded

11.2.1 Vundament

Hoonele on projekteeritud soojustatud betoonelementidest sokliosaga plaatvundament. Hoone esimese korruse põrand on projekteeritud raudbetoonist plaadina. Vundamendi- ja põrandaalune pinnas tihendada killustiku ja liivaga. Soklielemendid paigaldada tasandatud liivale. Soklielemendi vahele põrand alla paigaldada soojustuseks vahtpolüstüreen 100 mm, seejärel kile, ning vahtpolüstüreen 3x100 mm. Raudbetoonplaat ja -vundamendiserv valada vahtpolüstüreenalusele. Raudbetoonplaadi paksus 100 mm. Sokli pealne hüdroisoleerida bituumenist sokli lindiga.

Soklielemendid on väljastpoolt krohvitud. Vundamendi rajamisel lähtuda soklielemendi tootjapoolsetest juhenditest. Põrandakatte materjalid on sõltuvalt ruumile erinevad. Niisketes ruumides: dušš, WC's, saunas kasutada põrandatel hüdroisolatsiooni ning pinnad plaatida. Teistes ruumides katta põrandad parketiga. Raudbetooni ning puitdetailide kokkupuutepunktid hüdroisoleerida.

11.2.2 Põrand

Hoone põrand ehitatakse betoonist 100 mm. Paigaldada kile. Põrand soojustatakse vahtpolüstüreeniga 300 mm. Põrandakatte materjalid on sõltuvalt ruumile erinevad. Niisketes ruumides ning saunaruumis kasutada põrandatel hüdroisolatsiooni ning pinnad plaatida.

Mitteniisketes ruumides on planeeritud kasutada põrandakattematerjalina puitparketti.

11.2.3 Välisseinad

Ehitise seinad rajatakse puitkarkassist 45x195 S600mm. Karkassi vahe soojustatakse 100+100 mineraalvillaga. Paigaldada aurutõke, lisa roovitus 45x45 S600mm, roovi vahel 50mm mineraalvill. Roovile paigaldada OSB ja kipsplaat. Põhikarkassist välja paigaldada tuuletõkke kipsplaat 9 mm, millele paigaldada Tyvek tuuletõkkekangas ning ühenduskohad teipida. Tuuletõkkele paigaldada distantslatid 21x45 S600mm. Distantslattidele paigaldada horisontaalne laudvooder.

11.2.4 Siseseinad

Ehitise siseseinad ehitada puitkarkassist 45x95 mm S600mm ja 45x120 mm, katta ühelt poolt 9mm OSB plaadiga ja mõlemalt poolt kipsplaadiga. Ehitise jäigastavad siseseinad ehitada puitkarkassist 45x145mm S600mm. Katta ühelt poolt 9mm OSB plaadiga ja mõlemalt poolt kipsplaadiga. Siseseinad soojustada mineraalvillaga. Niisketes ruumides kipsplaadi asemel kasutada Tycrock niiskuskindlat plaati, hüdroisoleerida ning plaatida. Kuivades ruumides võib kasutada värvi, tapeeti. Dušširuumipoolsed siseseinad ehitada karastatud klaasist.

11.2.5 Vahelagi

Ehitise vahelae moodustab fermide alumine vöö. Fermide sille on 7,65m. Fermide alumise vöö vahele paigaldada mineraalvill 500 mm, aurutõkkele, puitroovitus 28x70 S400mm. Roovituse vahele elektrijuhtmed, toosid, lambid. Roovituse alla paigaldada kipsplaat.

11.2.6 Katus

Katusekatteks Monier katusekivi. Katusekivi toetub roovitusele 45x45mm. Paigaldada distantlatid 45x45mm, katuse aluskate Ruuki Fix 145 vastavalt fermide sammule. Katuse kandev osa ehitada fermidest. Fermid kinnitada puitkarkassi ülemisele vööle. Katuse kalle on 31 kraadi.

11.2.7 Aknad

Veeplekid kinnitada peidetud kinnitusvahenditega. Aknad on puidust, kolmekordse klaasiga, ühekordse raamiga U-arv: 0,9 W/(m²*K)

11.2.8 Uksed

Uksed varustada suluste, tihendite, piirajate, lukkude ja muu tarvilikuga. Paigaldamisel arvestada termonihkeohtudega. Välisuste U-arv: 1,0 W/(m²*K). Uste paigaldamisel lähtuda paigaldamisjuhendist.

11.2.9 Trepid

Välistrepp armeeritud betoonist, kaetakse ilmastikule vastupidava ja libisemiskindla kiviplaadiga.

11.2.10Terrass

Terrass rajatakse killustikalusele paigaldatud kiviplakkidele, millele paigaldatakse sügavimmutatud 45x95 mm prussid ning kinnitatakse kuumtsingitud nurgikutega kiviplakkidele. Terrassi laudiseks 28 x 120 mm immutatud terrassilaudis.

11.3 Ehitise tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m ²)	127,6
Maapealse osa alune pind (m ²)	127,6
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	0
Absoluutne kõrgus (m)	9,8
Kõrgus (m)	5,4
Pikkus (m)	15,8
Laius (m)	8,1
Sügavus (m)	0
Suletud netopind (m ²)	88,5
Kõetav pind (m ²)	88,5
Maht (m ³)	630
Maapealse osa maht (m ³)	630
Üldkasutatav pind (m ²)	0
Tehnopind (m ²)	4,8
Eluruumide pind (m ²)	83,7

Tabel 4. Ehitise tehnilised andmed

Ehitise kasutamise otstarve: Üksikelamu 11101

12 Hoone sisearhitektuur

Hoone sisearhitektuuri detaile ei fikseerita käesoleva projekti käigus. Keelatud on kasutada siseviimistluses materjale, mis kujutaks inimese tervisele või ümbritsevale keskkonnale ohtu. Soovitatav on kasutada looduslikke materjale: puit, mineraalsed krohvid (savi, lubi, tsement).

13 Akustika

Välismüra taotlustase liikluse müra osas päeval on $L_{pA,eq,T} = 60$ dB ning öösel $L_{pA,eq,T} = 50$ dB. Tegemist on olemasoleva alaga. Tegelikud andmed mürataseme osas puuduvad.

Müra normtasemed eluruumides päeval $L_{pA,eq,T} = 40$ dB ja öösel $L_{pA,eq,T} = 30$ dB

Ühe elamu ruumide vaheline minimaalne õhumürapidavus $R'w \geq 43$ dB. Ehitise välispiirded $R'w \geq 55$ dB

14 Hoone ehituskonstruksioonid

14.1 Kasutatud normdokumendid

- ET-1 0113-0189 Ehitiste tööiga. EPN 15.1
- ET-1 0113-0096 Projekteerimise alused. Koormused. Osa 2.1. Ehituskonstruksioonide koormused. Sissejuhatus EPN - ENV 1.2.1
- ET-1 0113-0109 Projekteerimise alused. Koormused ja mõjurid. Osa 2.3. Omakaalukoormused EPN - ENV 1.2.3
- ET-1 0113-0167 Projekteerimise alused. Koormused. Osa 2.4. Kasuskoormused EPN - ENV 1.2.4
- ET-1 0113-0097 Projekteerimise alused. Koormused. Osa 2.5. Lumekoormus EPN - ENV 1.2.5
- ET-1 0113-0138 Projekteerimise alused. Koormused. Osa 2.6. Tuulekoormus EPN - ENV 1.2.6

14.2 Hoone kandeskelett

Ehitise kandvad välisseinad on projekteeritud puitkarkassist 45x195 mm. Puitkarkassile toetatakse tööstuslikult valmistatud fermid. Fermide kalle on kraadi.

14.2.1 Kandekonstruktsioonide tolerantsi- ja kvaliteedinõuded

Fermide ja talastiku siire max $L/300$ Postide horisontaalsiire max $h/300$

Tolerantside arväärtused võtta konkreetse ehitiseosa või konstruktsiooni kohta „Tarindi RYL 2010“ kvaliteediklassi nõuetest.

14.3 Koormused

14.3.1 Lumekoormus

Lume normkoormus $s_k = 1,25 \text{ kN/m}^2$ Katuse kaldenurk $0^\circ \dots 30^\circ$ kujutegur $\mu_1 = 0,8$

Katuse lumekoormuse normsuurus $s = 0,8 \times 1,25 = 1,0 \text{ kN/m}^2$

14.3.2 Omakaalukoormus

Omakaalukoormus arvutada vastavalt konstruktsioonile.

14.3.3 Kasuskoormus

Eluruumide põrandate kasuskoormus ruumi klass A = $2,0 \text{ qkN/m}^2$, $2,0 \text{ QkN}$

14.3.4 Tuulekoormus

Maastiku tüüp III.

Vastavalt standardile EVS-EN 1991-1-4/NA:2007 on Eestis tuule põhilise baaskiiruse väärtuseks 21 m/s .

Hoone kõrgus $6,0 \text{ m}$

Tuule kiirusrõhk on $q_p = 0,383 \text{ kN/m}^2$

Normatiivne tuulekoormus $w_e = 0,383 * c_{pe} \text{ (kN/m}^2\text{)}$ (c_{pe} – vastava tsooni välisrõhutegur)

14.3.5 Pinnase kandevõime

Pinnase kandevõime peab olema minimaalselt 300 kN/m². Tihendada taldmiku alla pinnasetihendajaga paekivi killustik fraktsioon 16/32 minimaalselt 200 mm kihina.

15 Hoone tuleohutus

15.1 Projekti tuleohutuseosa koostamisel aluseks olevad standardid:

- EVS 812-2:2014 – Ehitiste tuleohutus: Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3:2018/AC:2018 – Ehitiste tuleohutus: Osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2012 - Ehitiste tuleohutus: Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus: Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ – vastu võetud 01.03.2021 nr 17

15.2 Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve

Hoone nimetus	Üksikelamu
Projekteeritud tuleohutusklass	TP3
Eripõlemiskoormus	<600 MJ/m ²
Kasutusviis	I
Kasutamise otstarve	11101

Tabel 5. Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve

15.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

15.3.1 Tuleohutuskujad

Lähima hoone vaheline kaugus on vähemalt 8 m, täiendavaid nõudeid välisseina konstruktsioonile ei esitata.

15.3.2 Tuletõkkekonstruktsioonid ja tuletõkkeseptsioonid

Hoone jäigastavate ja kandekonstruktsioonidele tulepüsivusnõudeid ei esitata.

15.4 Tuletundlikkus

TP3 klassi I kasutusviisi ehituses põlemiskoormusega alla 600MJ/m^2 paiknevate ruumide põrandate, siseseinte ja lagede pinnakihi esitatavad nõuded tuletundlikkusele:

Seinad ja lagi: D-s2,d2

Põrandad: -

Tehnoruumid:

Seinad ja lagi: B-s1,d0

Põrandad: Dfl-s1

Välisseina, välisseina välispinna ja õhutuspiilu välis ja sisepinna nõutud:

Välisseina välispind: D,d0

Õhutuspiilu välispind: D,d2 Õhutuspiilu sisepind: D,d2

Kuni kahekorruselises hoones rõdu, lodža ja terrass:

Põrandad: Dfl-s1

Rõdu, lodža ja terrass peavad olema ehitatud nii, et tuli ei leviks piki välisseina välispinda; välisseina konstruktsioonis; ega välisseina ja tuletõkkekonstruktsioonide ühenduskohtade kaudu.

Katusekate peab vastama nõuetele, mis näitab ette piiratud osalemise põlemisprotsessis Broof (t2- t4).

Takistada tuleb tule levikut katusekonstruktsiooni sisse.

15.5 Evakuatsioonilahendus

15.5.1 Evakuatsiooniteed

- Evakuatsiooniteede minimaalne laius on 900 mm ning kõrgus 2100 mm.
- Evakuatsiooniks ei kasutata lükanduksi ning uste avanemise suund peab olema vastavalt evakueerumise suunale
- Väljumistee pikkus evakuatsioonipääsuni maksimaalselt 30 m

15.5.2 Pääsud keldrisse, pööningule ja katusele

Hoonel puudub kelder.

Hoone pööningule pääseb majavasak poolsest otsaseinast, kus asub luuk mõõtmetega 600x900 mm.

15.6 Tuleohutuspaigaldised

Tuleohutuspaigaldis peab ehitisse paigaldatuna vastama temale ettenähtud asjakohasele tehnilisele normile, samuti peab ta olema hooldatud ja kontrollitud. Paigaldada hoone igale korrusele vähemalt 1 autonoomne tulekahjusignalisatsiooniandur (suitsuandur). Paigaldada hoonesse vähemalt üks 6 kg-ne pulberkustuti.

15.7 Tehnosüsteemide tuleohutus

15.7.1 Ventilatsiooniseadmete tuleohutus

Hoonet teenindab soojustagastusega ventilatsioonisüsteem. Ventilatsiooniagregaadi soovituslik asukoht on tehnoruumis. Võimaldada ventilatsioonitorustiku puhastamist. Tulekahju korral võimaldada ventilatsiooniagregaadi käsitsi seisma panemist.

Köögi väljatõmbekanal, mis ei ole rajatud šahti, peab olema tulepüsivusega vähemalt EI15 ja tuletundlikkusega A2-s1,d0. Õhupuhasti ja väljatõmbekanalali ühendamiseks võib kasutada painduvaid kanaleid.

15.7.2 Kütteseadmete tuleohutus

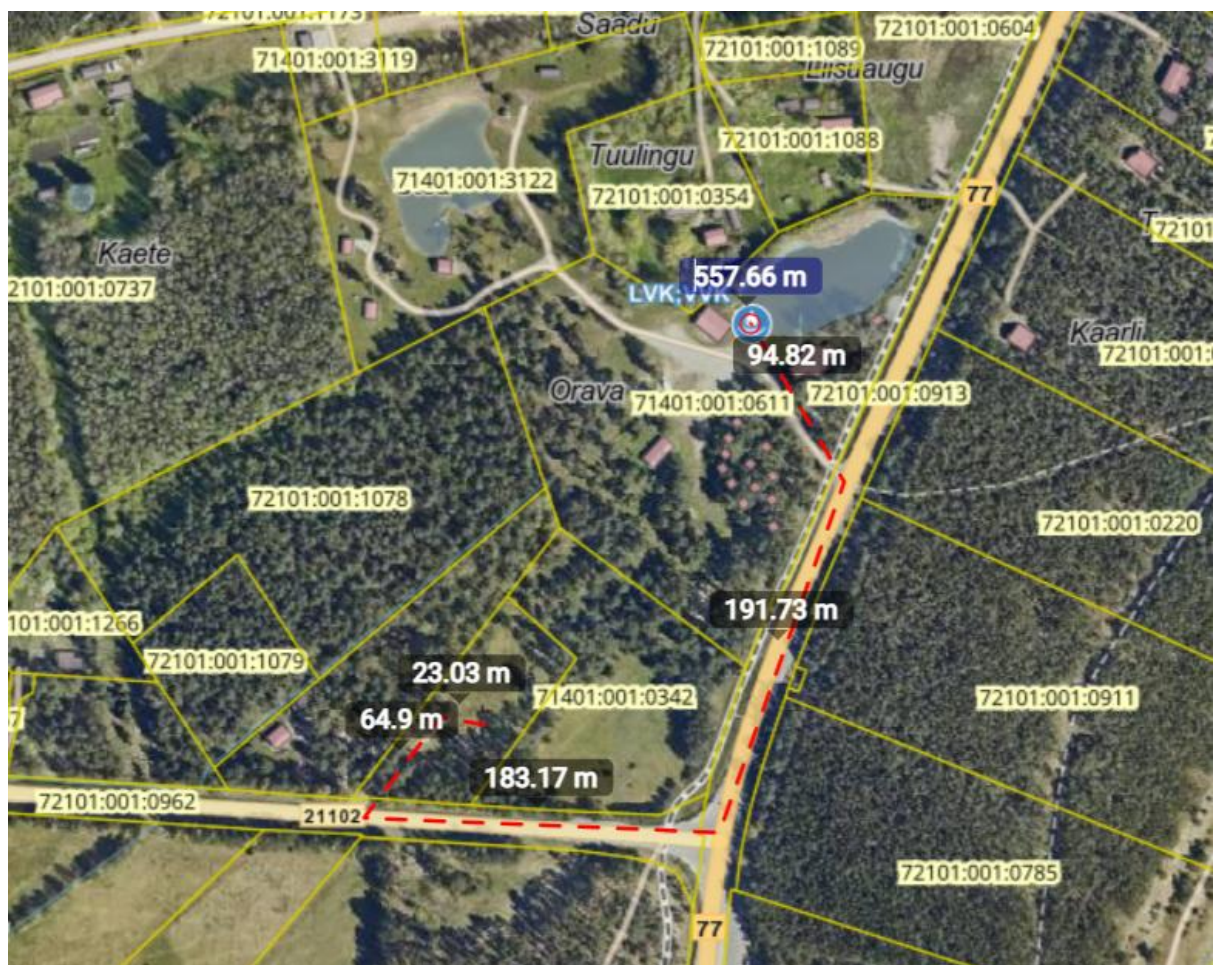
Hoonet teenindab maasoojuspump. Soojuspumba sisemine moodul asub tehnoruumis. Võimaldada soojuspumba torustiku puhastamist. Tulekahju korral peab soojuspump seiskuma.

15.8 Väline tulekustutusvesi

Aadress: Orava kinnistu, Tehumardi.

Hoone väliskustutuseks vajalik veehulk: 10 l/s 3 tunni jooksul Veevõtukohta liik: looduslik veevõtukoht.

Veevõtukohta kaugus projekteeritavast hoonest mööda teed põhja suunal on 0,5 km. Veevedu paakautodega. Tegemist on hajaasutusega.



16 Hoone kütte-, ventilatsiooni-, jahutuspaigaldis ja soojussõlm

16.1 Normdokumendid

- ET-1 0113-0189 Ehitiste tööiga. EPN 15.1
- EVS 812-3: 2018/AC:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid

Hoone kütte lahendatakse lokaalse küttena maasoojuspumba kaudu, mille soojuskandjaks on pörandaküttetorustikus vesi. Maasoojuspumba sisemooduli ning soojustagastusega ventilatsiooniseadme asukoht on tehnoruumis.

Ventilatsioonitorustik paigaldatakse fermide vahele vahelae sisse. Torustiku paigaldamisel ferme mitte puruks saagida.

Hoone ventilatsioonisüsteemidel ja soojaveetorustikel tööea klass E 20 aastat.

Küttesüsteemiks on pörandaküte. Kasutatav kütus on elekter. Maaküttepumbaga toodetakse majapidamises kasutatav soe tarbevesi.

Hoone jahutus on lahendatud õhk-õhk konditsioneeride abil. Suvisel perioodil töötab seade jahutusrežiimis, eemaldades ruumidest liigse soojuse ning tagades sisekliima temperatuuri vastavuse normatiivsetele nõuetele. Jahutus toimub peamiselt ruumides, kuhu on paigaldatud siseosad ning avatud planeeringu kaudu külgnevates ruumides.

Sisekliimaklass- II

Ruumide temp. kütteperioodil- 20-25 °C

Ruumide temp. suveperioodil - < 27 °C (võib olla kõrgem lühiajaliselt) Minimaalne sissevõetav välisõhu vooluhulk elu- ja magamistubades - 12 l/s

Alla 11 m² magamistubades - 8 l/s Väljatõmbed niisketest ruumidest WC - 10 l/s Pesuruum - 15 l/s

Kohtäratõmme pliidi kohalt - 8 l/s

Hoone valmimisel tuleb läbi viia alarõhutest, mille tulemus ei tohiks olla suurem kui 1,5 m³/(hm²).

16.2 Ligikaudsed parameetrid

Maasoojuspump	6 kW
Hoone ligikaudne energiavajadus	Vastavalt energiamärgisele

Tabel 6. Ligikaudsed parameetrid

17 Hoone veevarustus ja kanalisatsiooni paigaldis

17.1 Normdokumendid

- EVS 835:2022 Hoone veevärk
- EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon

17.2 Hoone veevärk

Ehituse käigus lahendatavad süsteemid: Joogivee süsteem (tarbijateks köögi valamu, üks vannitoa valamu, üks dušš, wc-pott, pesumasin, nõudepesumasin).

Kasutusiga: külmaveetorustikud D 50 aastat. Soojaveetorustikud E 20 aastat. Veevarustus lahendada lokaalselt. Veeallikaks on kinnistul olemasolev.

17.2.1 Veemöödusõlme kirjeldus

Veemöödusõlm ehitada peale veesisendit de32pe. Paigaldada mudakoguja DN20, veemöödtja DN15, $Q_{nom}=1,5m^3/h$, tühjenduskraan DN15, tagasilöögiklapp. Suundumine hoone veevõrku d25.

17.2.2 Torustikud

Käesoleva projekti raames käsitletud ruumide majandus-joogivee süsteemi torustikud tuleb ette näha komposiittorudest nt. „Uponor MLC“. Veevarustuse torustike ehitamisel juhendada tootja firma (tehase) tehnilisest informatsioonist (montaažieeskirjadest). Toru lõigatakse komposiittoru lõikamiseks mõeldud tangidega risti teljega. Jaotustorustikud on ette nähtud paigaldada põranda alla. Sanseadmete ühendustorud monteerida seintesse. Seinte ja põrandate sisse

paigaldatud torud ette näha kaitsetorus. Jaotustorustiku harudele paigaldada kuulkraanid. Torustike ühenduskohtadesse sanseadmetega paigaldada sulgliitmikud DN10. Kõik ventiilid peavad olema kättesaadavad.

17.2.3 Veevarustuse vooluhulgad

Q _a :	0,51	l/s	Arvutusvooluhulk
ΣQ _n :	1,8	l/s	Veevõtupunktide normvooluhulkade summa
Q _{nl} :	0,3	l/s	Veevõtupunktide suurim normvooluhulk
Q _d :	0,57	m ³ /d	Ööpäevane vooluhulk
Q _{hm} :	0,10	m ³ /h	Maksimaalne tunnine

Tabel 7. Veevarustuse vooluhulgad

17.3 Hoone kanalisatsioon

Ehituse käigus lahendatavad süsteemid: Olmereovee kanalisatsiooni süsteemid, mille tarbijaks on köögi valamu, wc valamu, kaks trappi, wc-pott, pesumasin, nõudepesumasin.

Kasutusiga: kanalisatsiooni torustikud D 50 aastat.

Hoone kanalisatsioon on projekteeritud isevoolsena. Tuleb ehitada torustiku tuulutus.

Iga sanitaarseade või ruum, kus on üleujutuse oht või mille põrandat võib uhta veega, peab olema varustatud veeneeluga. Hallvee puhul võib kasutada ka tagasilöögiklappi. Sadevett ei juhita hoone kanalisatsiooni.

17.3.1 Torustikud ja materjalid

Sisekanalisatsiooni torustikud monteerida PP torudest De32...110 mm ja kummirõngas-tihenditega varustatud liitmikest. Hoone sees paigaldatavate torude jäikusklass peab olema SN4. Vee voolamise kiirus peab olema nii suur, et torustikku sattuda võivad tahked võõrised pidama ei jääks. Alla DN200 torustikes on isepuhastus üldjuhul tagatud, kui voolukiirus on vähemalt kord päevas $\geq 0,7$ m/s või kui torustiku lang on vähemalt 1:DN. Sanseadmete kogumistorud on ette nähtud

paigaldada põrandasse. Kogumistorud ühendatakse kollektoriga. Torud ja toruliitmikud peavad olema teineteisega täies vastavuses. Torude paigaldamisel tuleb kinni pidada valmistaja poolt esitatud nõuetest.

17.3.2 Kanalisatsiooni vooluhulgad

Q _a :	1,47	l/s	Arvutusvooluhulk
ΣQ _n :	8,7	l/s	Reoveeneelude normvooluhulkade summa
K:	0,5	-	Reoveeneelude üheaegsustegur
Q _d :	0,48	m ³ /d	Ööpäevane äravool

Tabel 8. Kanalisatsiooni vooluhulgad

17.4 Elektripaigaldised

Hoone elektripaigaldiste kasutusiga E – 20 aastat.

Kinnistul on olemasolev elektriliitumine.

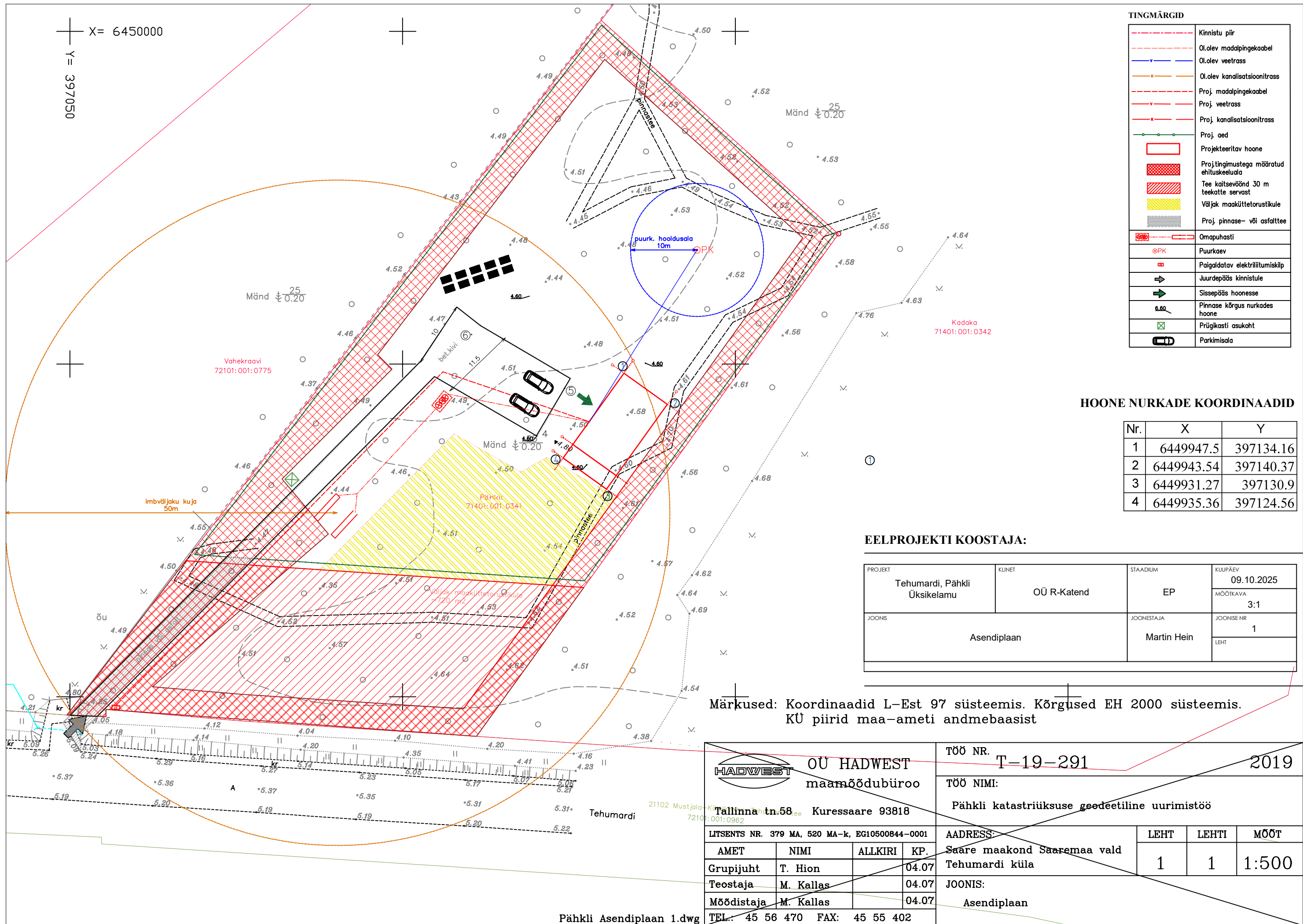
Kaabliteed ehitada põrandasse, seintesse ning vahelakke. Kaablite paigaldamisel säilitada hoone aurutihedus.

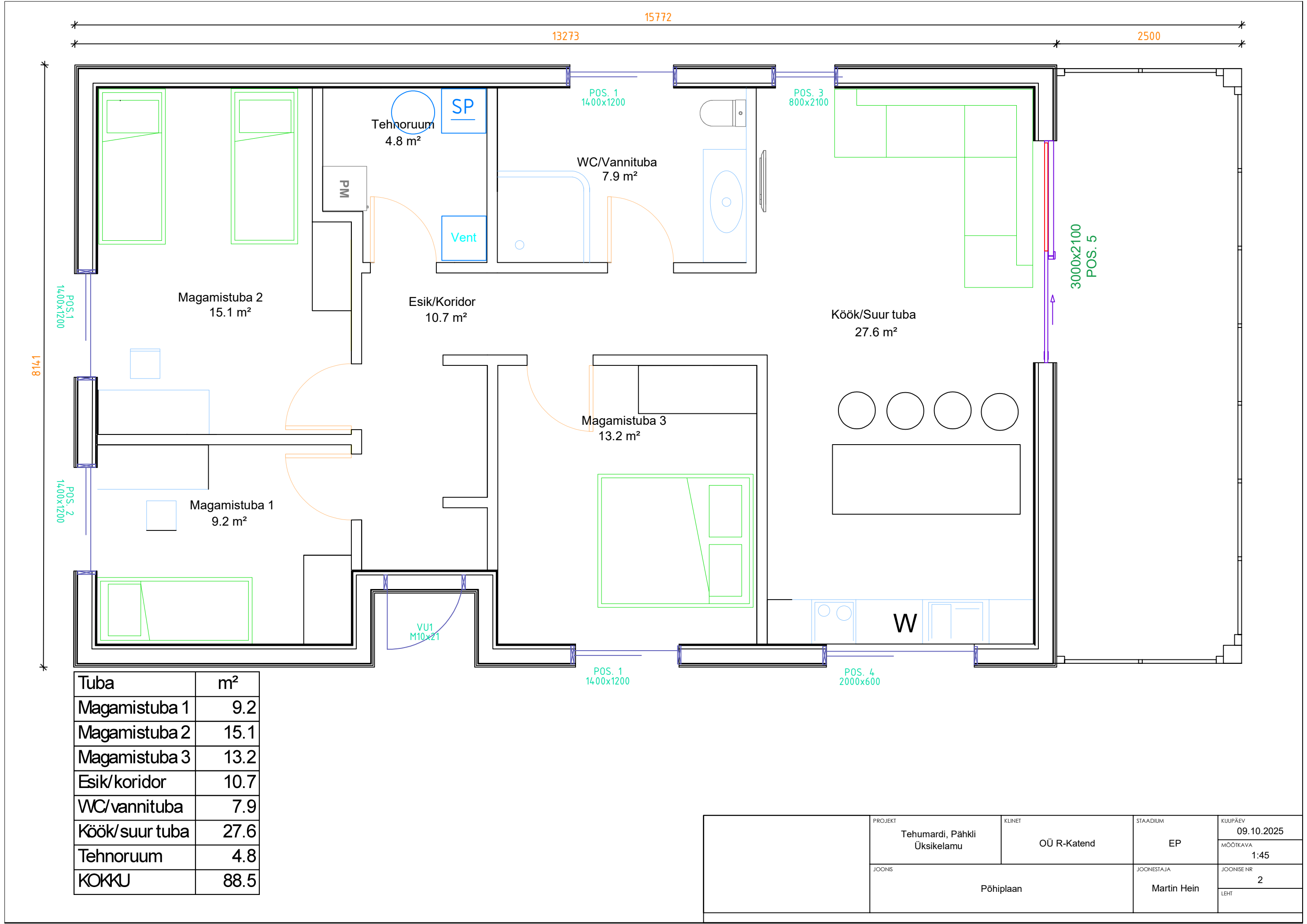
17.5 Normdokumendid

- EVS-HD 60364-5-51:2009 A12:2017. Elektriseadmete valik ja paigaldamine.
- EVS-EN 61140:2016 /AC:2017 Kaitse elektrilöögi eest. Ühisnõuded paigaldistele ja seadmetele,
- EVS-HD EVS-HD 60364-5-54:2011 + A11 + A1:2022. Madalpingelised elektripaigaldised, osa 5-54. Elektriseadmete valik ja paigaldamine. Maandamine ja kaitsejuhid.
- EVS-HD 60364-4-41:2017/A12:2019 Madalpingelised elektripaigaldised. Osa 4-41: Kaitseviisid. Kaitse elektrilöögi eest
- EVS-HD 60364-4-42:2011+A1+A11:2021 Ehitiste elektripaigaldised. Osa 4-42: Kaitseviisid. Kaitse kuumustoime eest.
- EVS-EN 50110-1:2023Elektripaigaldiste käit
- EVS-EN 60529:2001/A2:2014/AC:2019 Ümbristega tagatavad kaitseastmed (IP-koodid) Seadme ohutuse seadus

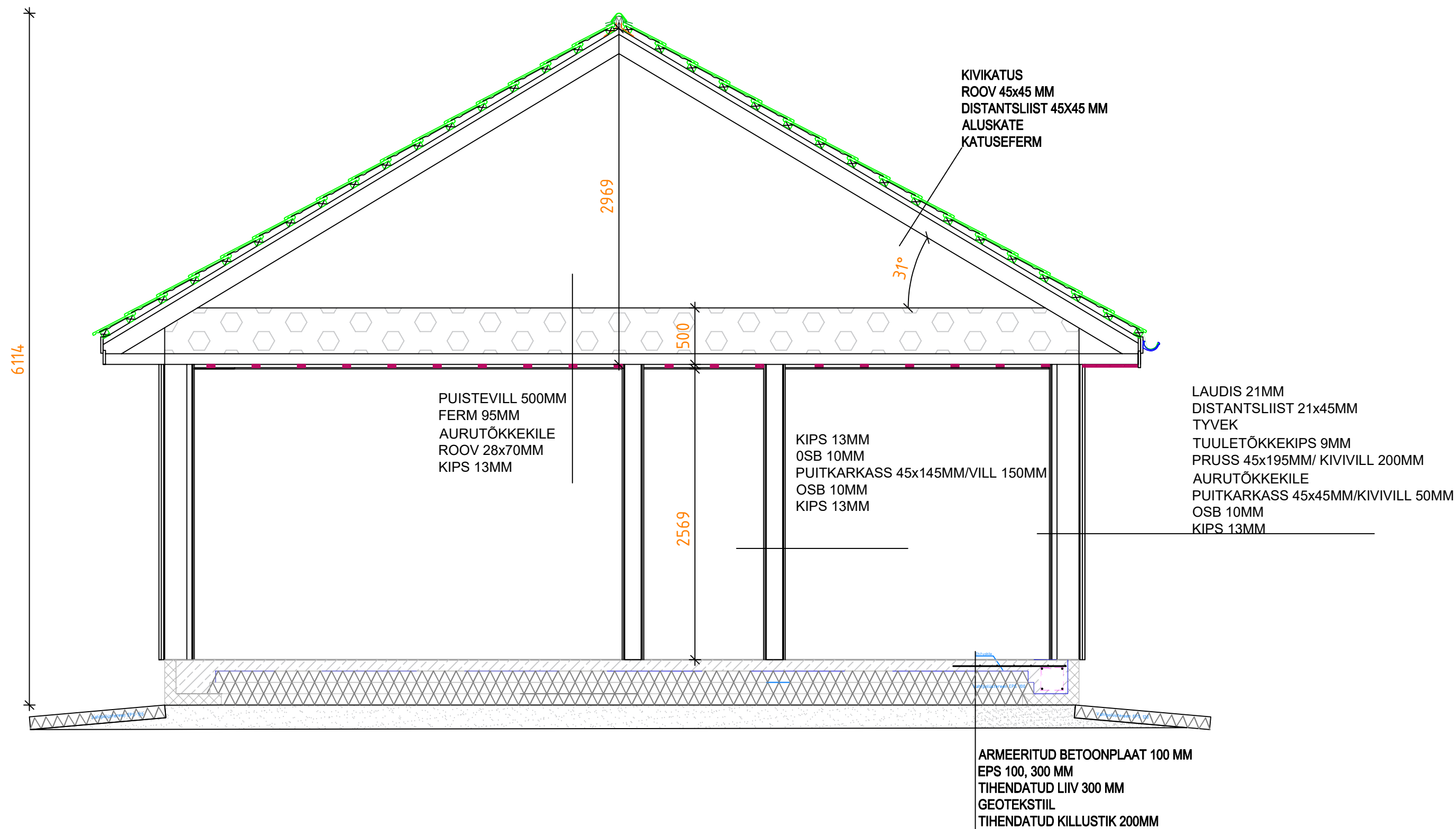
17.6 Tugevvoolu-, nõrkvoolu-, automaatikapaigaldis

Tugevvoolupaigaldise, nõrkvoolupaigaldise ning automaatikapaigaldise ehitamisel lähtuda vastava ala projektist. Eelprojekt ei kätke piisavas mahus elektripaigaldiste osa. Elektritöid tehes tuleb tellida eraldi elektriprojekt. Elektritööde teostaja peab olema registreeritud ja omama vastutavat pädevustunnistusega spetsialisti majandustegevuse registris. Elektripaigaldiste valmimisel on tööde teostajal vaja taotleda elektripaigaldisele audit. Auditi väljastavad akrediteeritud inspekteerimisasutused. Nõuetekohasuse tunnistus on vajalik kasutusluba taotledes.

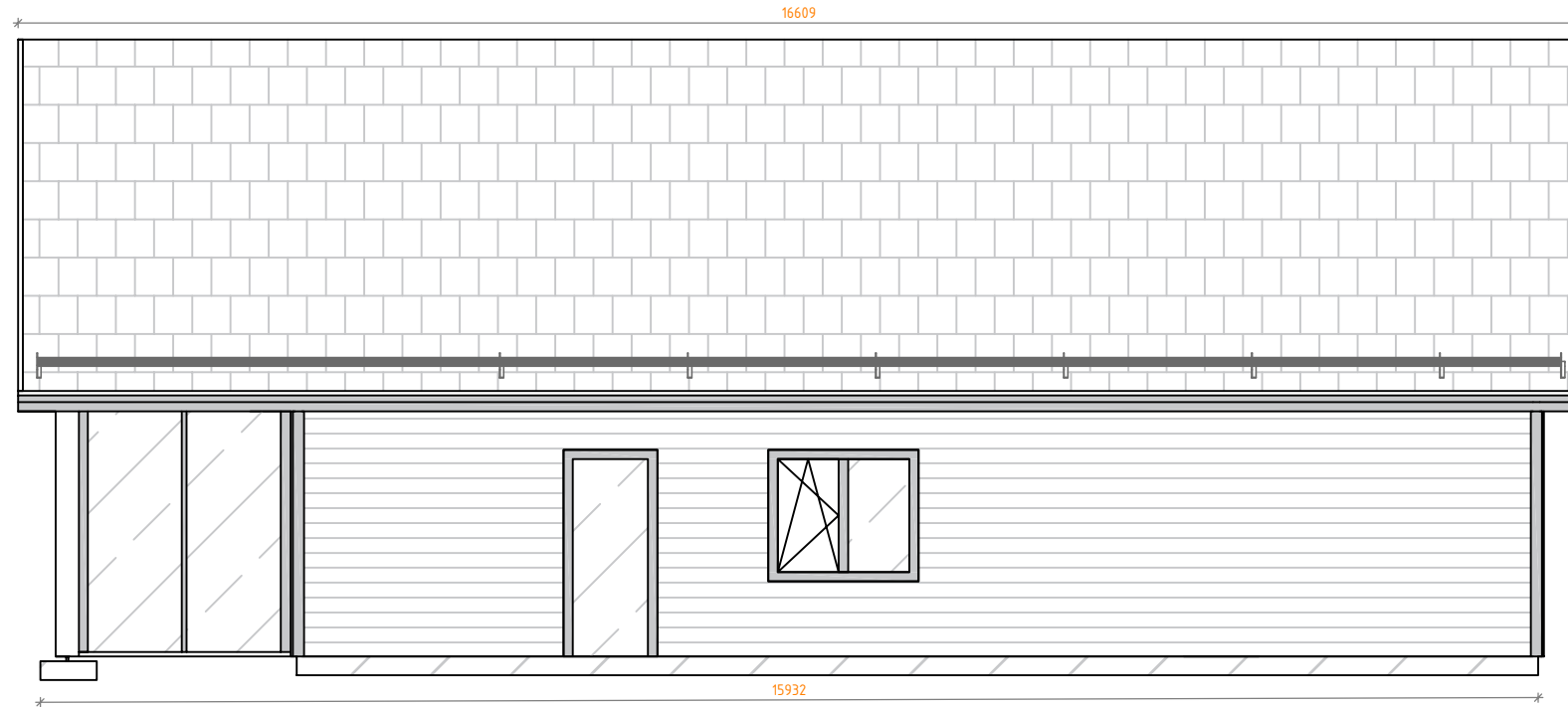
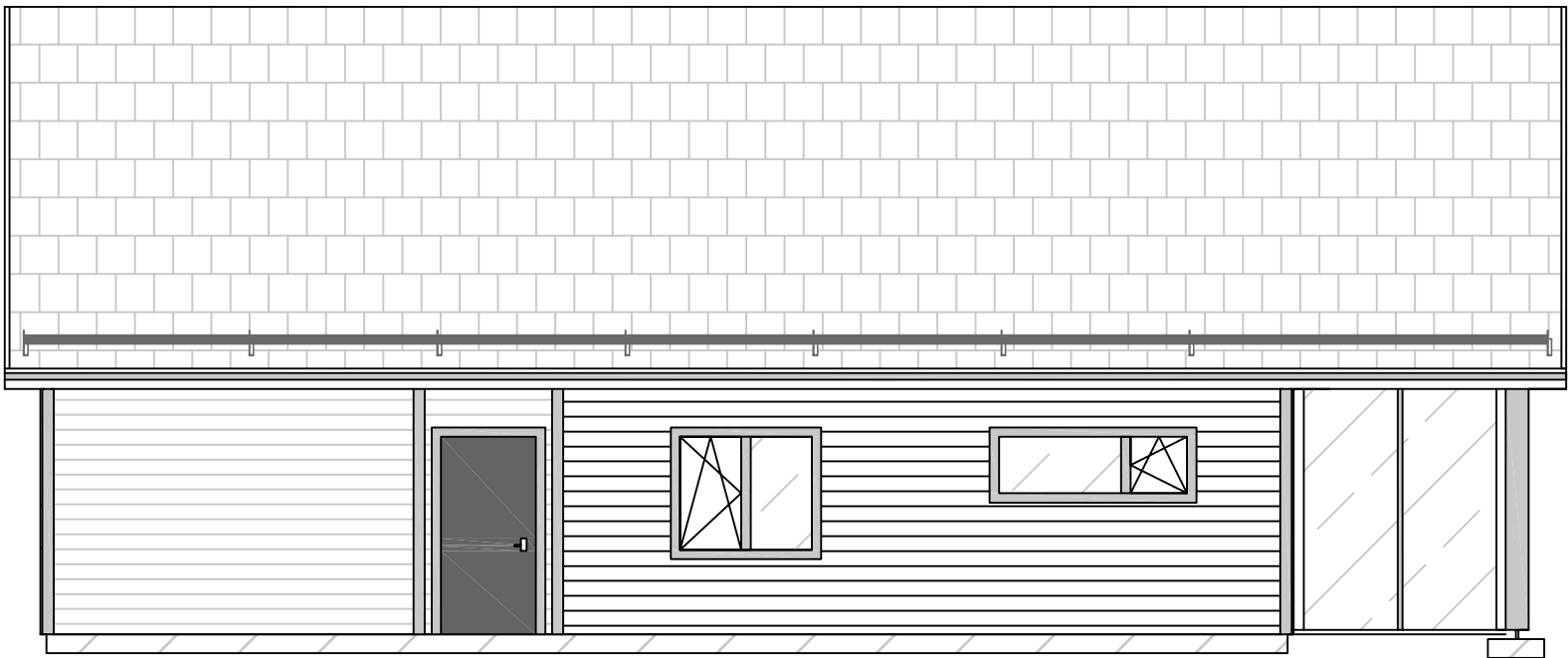
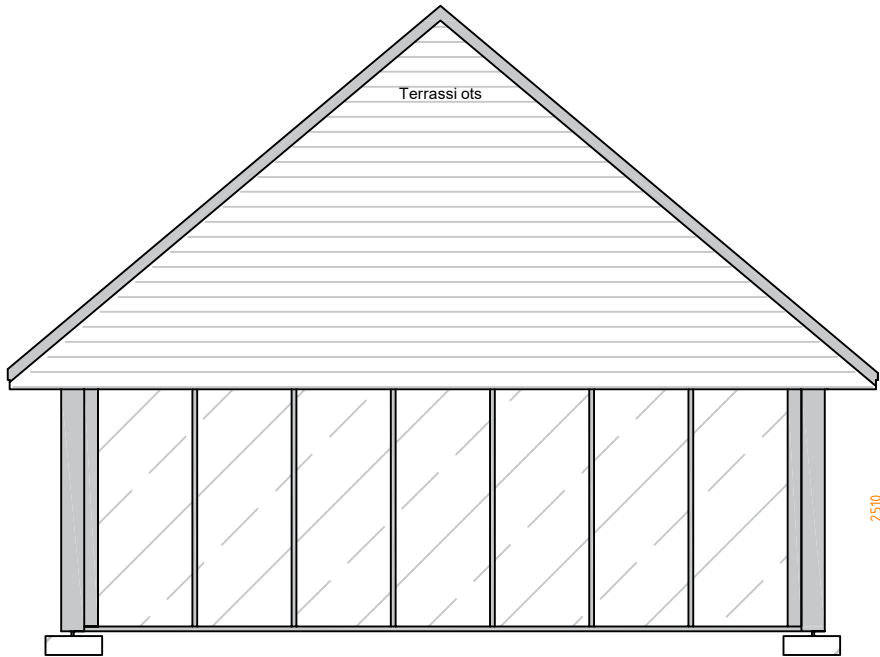




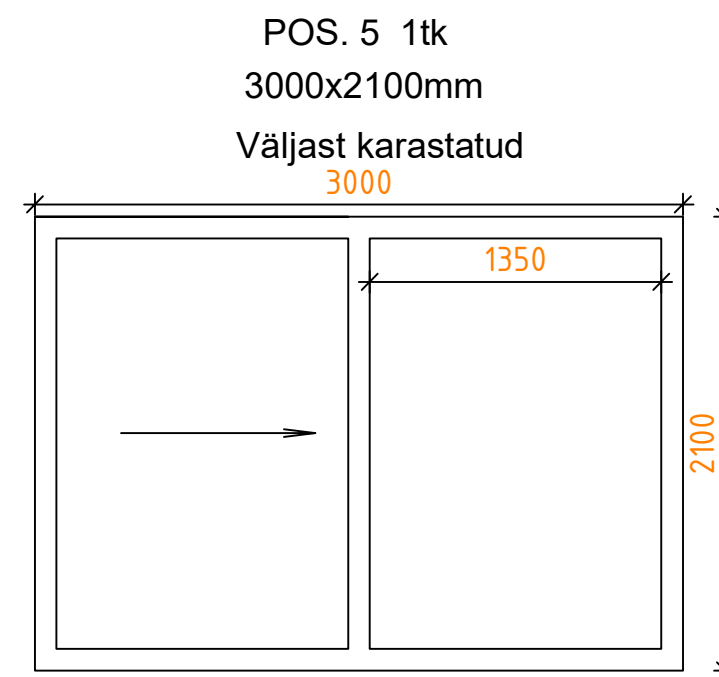
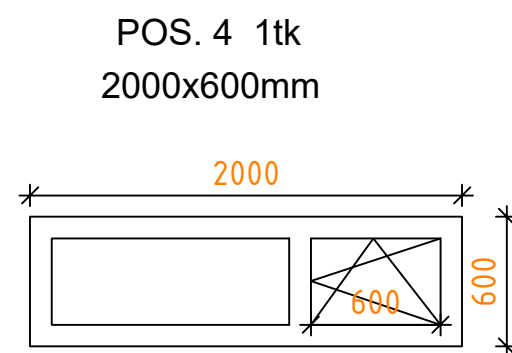
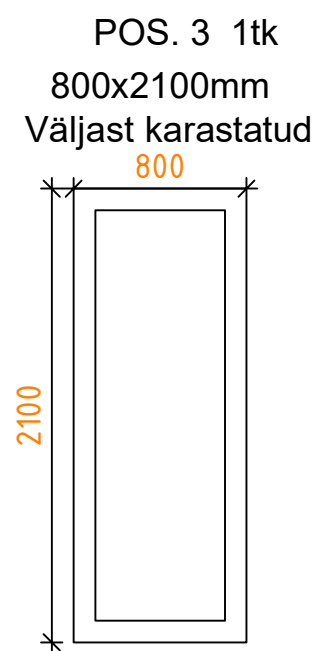
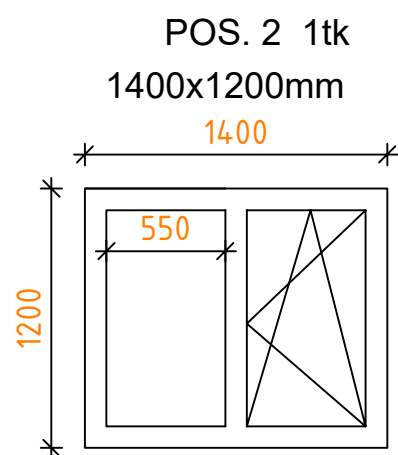
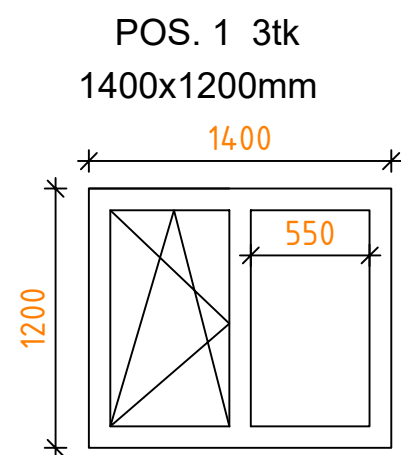
	PROJEKT	KLINET	STAADIUM	KUIUPÄEV
	Tehumardi, Pähkli Üksikelamu	OÜ R-Katend	EP	09.10.2025
				MÕÕTKAVA
				1:45
	JOONIS		JOONESTAJA	JOONISE NR
	Põhiplaan		Martin Hein	2
				LEHT



	PROJEKT	KLINET	STAADIUM	KUIUPÄEV
	Tehumardi, Pähkli Üksikelamu	OÜ R-Katend	EP	09.10.2025
				MÕÕTKAVA
				1:45
	JOONIS		JOONESTAJA	JOONISE NR
	Lõige		Martin Hein	3
				LEHT



	PROJEKT	Tehumardi, Pähkli Üksikelamu	KLINET	OÜ R-Katend	STAADIUM	EP	KUUPÄEV	09.10.2025
							MÕÕTKAVA	1:80
	JOONIS	Vaated			JOONESTAJA	Martin Hein	JOONISE NR	4
							LEHT	



	PROJEKT	KLINET	STAADIUM	KUUPÄEV	
	Tehumardi, Pähkli Üksikelamu	OÜ R-Katend	EP	09.10.2025	
				MÕÕTKAVA	
	Joonis		Avatäited	Joonestaja	1:35
					Joonise nr
		5			
			Martin Hein	Leht	



PROJEKTEERIMISTINGIMUSED NR. 2611802/00688

Haldusakti alusinfo

Projekteerimistingimuste taotlus nr.2611002/01045 v01 (esitatud 04.02.2026)

Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)

Haldusakti koostaja Piret Miller

ANDMED

71401:001:0341 Saare maakond, Saaremaa vald, Tehumardi küla, Pähkli

Maakasutuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%

Pindala: 5536 m²

Taotluse kohaselt on soov olemasolev ehitisluba kehtetuks tunnistada ja püstitada krundile teist laadi elamu.

EHR: antud ehitisluba elamu püstitamiseks-soovitakse kehtetuks tunnistada

Kitsendused: 21102 Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee, kaitsevöönd 30m, maaüksusel on suurkaev hooldusalaga 10m.

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 valla rannaalade osaüldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22.09.2003 otsusega nr 28). Üldplaneeringu kohaselt on maatulundusmaa igale katastriüksusele võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet maast tulu saamise eesmärgil. Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise kohustus kui kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga. Salme valla rannaalade osaüldplaneeringu kaardi kohaselt jääb Pähkli maaüksus loodusväärtusega alale.

Üldplaneeringust tulenevalt on kohustus koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele prima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõtjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade, ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või

Tallinna 10, Kuressaare, Saaremaa vald, 93819 Saare maakond / registrikood 77000306 / 452 5000 / vald@saaremaavald.ee / www.saaremaavald.ee

laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

PlanS §125 lg 5 p 1 kohaselt tuleb tuvastada ehitise sobivus juba olemasolevasse keskkonda ehk tegelikku olukorda. Hoone on olemuslikult ümbritsevaga sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht on piirkonnas väljakujunenud keskkonda sobilik.

Projekteerimistingimuste taotluse alusel soovetakse püstitada Tehumardi küla Pähkli maaüksusele elamu. Kinnistu külgneb lääne suunal hoonestatud Vahekraavi maaüksusega, millel on püstitatud elamu abihoonetega, olemasolevad hooned paiknevad ~50m kaugusel ja veidi kaugemal läänesuunal Joosti detailplaneeringuala, millega on kavandatud 3 elamumaa krunti. Põhja suunale ~100m kaugusele jääb Orava detailplaneeringuala, millega on kavandatud puhkeküla. Tihedamalt asustatud külastada paikneb ligikaudu 300m kaugusel. Piirkonnas olevad hooned on valdavalt viilkatustega ning puit laudise ja looduslikust kivist viimistlusega.

Pähkli maaüksusel on kehtiva ehitusloa alusel alustatud ehitustegevusega, rajatud on puurkaev. Maaüksus piirneb avalikus kasutuses oleva teega. Maaüksus on saanud ehitusõiguse elamu püstitamiseks kuid taotleja soovib püstitada teistlaadi hoone ja soovib praegu kehtiva ehitusloa kehtetuks tunnistamist ja taotleb selleks uusi projekteerimistingimusi.

Üldplaneeringu kohaselt on tegemist loodusväärtusega alaga ja sellest tulenevalt detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

PlanS §125 lg 5 p 1 kohaselt tuleb tuvastada ehitise sobivus juba olemasolevasse keskkonda ehk tegelikku olukorda. Hoone on olemuslikult ümbritsevaga sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht on piirkonnas väljakujunenud keskkonda sobilik.

21.01.2020 on Pähkli kinnistule elamu püstitamiseks väljastatud ehitusluba EHR kood 121302376. Kinnistu on vahepealsel ajal saanud uue omaniku, kes soovib ehitada ehitusloa saanud hoonest teistsuguse hoone.

Õiguspärane ootus tekib siis, kui isik on usaldanud kehtivat õigusnormi või riigi/omavalitsuse käitumist ning teinud sellele tuginedes otsuseid, mida ei tohi tagantjärele ebamõistlikult kahjustada. See on seotud õiguskindluse põhimõttega, eeldades, et avalik võim ei muuda reegleid isikutele ootamatult ja negatiivselt.

Õigustatud ootuse tekkimise tingimus on, et eksisteerib konkreetne õiguslik alus, otsus või veendumus, et kehtiv olukord säilib. Uuel omanikul on kehtiva ehitusloaga kinnistu omandamisel tekkinud õigustatud ootus Tehumardi küla Pähkli kinnistule püstitada elamu.

Planeeritav hoonestusala ei jää rohevõrgustiku alale. Samuti puuduvad muud looduskaitsealised piirangud. Maaüksusele inventeeritud Natura elupaik vanad loodusmetsad (9010). Kõrghaljastus säilitada maksimaalses võimalikus ulatuses. Soovitav elamu ei ole kavandatud Natura elupaigale. Muud looduskaitsealised kitsendused puuduvad.

PlanS § 125 lg 5 p 2 kohaselt peab kavandatav ehitise olema kooskõlas valla või linna ruumilist arengut suunava üldplaneeringuga.

Maakasutus- ja ehitustingimused vastavalt üldplaneeringule (asjakohased):

- Elamumaade arendamisel ei ole lubatud eluhooneid projekteerida ega ehitada ranna alale jääva või sellega piirneva riigimaantee teekaitse- vööndisse (30 m) aladel kus on vähendatud ehituskeeluvööndit. Mujal on tingimus soovituslik. Teekaitsevööndi ulatuses antakse

elamumaale kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon, mille eesmärk on kaitsta ja säilitada olemasolev haljastus.

- Elamukruntide rajamisel metsaalale ranna ulatuses tuleb krundil olevast kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80 %.
- Soovitatav on säilitada traditsioonilised piirdeaiad (kiviaiad), väravad ning väikevormid.
- Juhul kui elamumaal ehitusõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga tuleb koostada detailplaneering ja keskkonnamõju hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.
- Elamumaadele ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.
- Uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus, elektriliinid). Nimetatud asjaolud peab tagama läbi vallavalitsuse poolt väljastatavate detailplaneeringute lähteülesannete ja projekteerimistingimuste.
- Detailplaneering tuleb koostada üldplaneeringuga sätestatud ehituskeeluvööndisse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas. (Ranna ja kalda kaitse seadus sätestab taluhoonestuse taastamise algses kohas kui kinnisasja kõlvikute sihtotstarbeks on põllu- või metsamajanduslik kasutamine. Kuna puudub üheselt mõistetav reglement taastamise struktuuri ning funktsiooni kehtestamiseks, siis sätestatakse tingimused detailplaneeringu käigus ning valla planeerimiskomisjoni kooskõlastusega.)

Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi riigiteel on kaitsevöönd, mille ulatus on 30 m teekatte servast. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikke ehitisi. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Kaitsevööndi ulatus ja projekteeritavate ehitiste sh tee, parkla, kaev jm kaugus riigitee teekatte servast ning kinnistu piiridest märkida projekti asendiplaanile. Projekt ja sellega seotud eriosade projektid, (riigiteelt mahasõit) mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb Transpordiametiga kooskõlastada.

Transpordiamet on eelnõu ehitisregistri menetluses kooskõlastanud järgmistel tingimustel:

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 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. Nõustume eelnõu kohase hoone paigutusega väljapoole teekaitsevööndit.
4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Juurdepääs kinnistule tuleb kavandada olemasolevalt ristumiskohalt riigitee km 48,50. Nimetatud juurdepääs on teeregistri andmete kohaselt alates 2005. aastast teenindanud Vahekraavi kinnistut (katastritunnus 72101:001:0775). Pähkli kinnistu on oma juurdepääsu olemasolevaga kokku viinud. Kahjuks puuduvad meie arhiivis andmed (dokumendid) selle kohta, kas ja millal on vastav tegevus meieiga kooskõlastatud.

Oleme 18.02.2026 teostanud paikvaatlust kõnealuses asukohas (vt *fotod 1, 2*). Fotodelt nähtub, et ristumiskoha alla on paigaldatud truup. Arvestades asjaolu, et tegemist on olemasoleva ja kasutuses oleva ristumiskohaga, ei ole meie hinnangul põhjendatud nõuda ristumiskoha täielikku uuesti seadustamist.

Samas tuleb tagada ristumiskoha vastavus kehtivatele nõuetele, sealhulgas sademe- ja pinnavee nõuetekohane ärajuhtimine ning riigitee konstruktsiooni säilimine.

Seetõttu tuleb ette näha ristumiskoha ümberehitus, mille käigus tuleb eemaldada kasvupinnas ning ristumiskoha kulunud või kahjustunud konstruktsiooniosad ning asendada tolmuvaabakattega (näiteks kahekordselt pinnatud freespurukate h=10 cm või asfaltkate) vähemalt tüüpjoonise katte pikkuse ulatuses riigitee katte servast.

Ristumiskoha geomeetria ja lahendus peavad vastama kirja lisas 1 esitatud tüüpjoonistele (Tüüp I ja II). Ristumiskoha alla tuleb paigaldada nõuetekohane ja toimiv truup kogu ristumiskoha ulatuses. Tööde teostamisel ei tohi kahjustada riigitee konstruktsiooni ega halvendada liiklusohutust (EhS § 70 lg 2 p 1).

Juhime tähelepanu, et riigitee alusele maale ulatuv ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu, mille osas täidab omaniku ülesandeid Transpordiamet. Ristumiskoha ümberehitamine saab toimuda üksnes kokkuleppel Transpordiametiga ning kooskõlas esitatud nõuetega. Ristumiskoha ümberehitus peab olema teostatud hiljemalt enne kavandatavale kinnistule ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise kasutusloa väljastamist pädeva isiku poolt.

6. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) normide 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 kinnistusesiselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha.

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. Projekti joonistel näidata projekteeritava 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.

10. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevee ärajuhtimise lahendused. Vastavalt EhS § 72 lg 1 p 5 ja § 70 lg 2 p 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korra kohast kasutamist. Sademevee juhtimine riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse on keelatud.

11. 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.

12. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast.

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 2¹ 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.

Ehitusseadustiku (EhS) § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena EhS § 27 ja PlanS §125 lg 5 nimetatud juhul.

Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena, PlanS 125 lg 5 alusel. Avatud menetluse käigus korraldati projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek 12. märtsist kuni 25. märtsini 2026. a (k.a)

Avatud menetluse käigus vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Tulenevalt eelnenust väljastatakse projekteerimistingimused ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 ning Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1, Tehumardi küla, Pähkli maaüksusele elamu projekteerimiseks.

ASENDIPLAANILISED JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

Asendiplaaniline paigutus

Paigutada elamu võimalikult lõuna ossa tee lähedale sarnaselt Vahekraavi maaüksuse hoonestusega. Kusjuures naaberkinnistutel olevate elamute omavaheline kaugus ei tohi olla väiksem kui 50 m. Jätta hoone ümber hoolduseks piisavalt ruumi. Paigutada elamu krundi piiridest vähemalt 5m kaugusele.

Projekti asendiplaan koostada päevakajalisele topo-geodeetilisele alusplaanile.

Asendiplaanile märkida kõik olemasolevad ja projekteeritavad kujud, kaitsetsoonid ja hooldusalade piirid.

Mitte muuta kinnistu olemasolevat reljeefi ja maastikumustrit. Säilitada kinnistule iseloomulik maastikumuster ja võimalikult suures mahus kõrghaljastus.

Arhitektuurilised, ehituslikud, kujunduslikud tingimused

Projekteerimisel arvestada naaberkinnistul olemasoleva hoonestuse arhitektuurse stiili ja ehituslaadiga – projekteeritav hoone peab sobima naaberhoonestusega ning ümbruskonnas üldiselt väljakujunenud traditsioonilise arhitektuuriga. Välisviimistluses eelistada naturaalseid materjale ja värvitoone. Projekteerimisel on lubatud kasutada naturaalseid materjale, kivi puit, jne.

Hoone projekteerida vähemalt minimaalse tulepüsivuse aste: TP3 nõuetele vastavalt.

Lubatud suurim ehitistealune pind

Elamu suurim ehitistealune pind on lubatud kuni 150 m².

Lubatud hoone kasutusotstarve

elamu

Hoone kõrgus

Hoone harjakõrgus maapinnast projekteerida kuni 8m.

Välisviimistlus

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

Katusekalle ja tüüp

Kavandada hoone viilkatusega, kaldega 30-45 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 kujud. Asendiplaanil näidata hoonesse pääsud ja teelt mahasõidu asukoht.

Piirded

Eelkõige sobivad piireteks kiviaiad. Piirete kavandamisel eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalikke ehitusviise. Lisaks peavad piirded võimaldama ulukite liikumist. Lubatud on kivi-, latt- ja lippaet ainult õueala piires, piirde kõrgus mitte üle 1.8m.

TEHNOVARUSTUSE NÕUDED

Lahendada veevarustus ja kanalisatsioon lokaalselt. Vesi olemasolevast puurkaevust PRK0061696. Puurkaevul puudub kasutusteatis.

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 ebahühtlane 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 aastaringelt üle 1,2 m. Imbsüsteem peab tehnilise toimimise tagamiseks jääma aastaringelt kõrgemale veega küllastunud pinnasekihist. 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 purgimisteenust osutava veokiga;
- 4) Tagada septiku või muu pealt kinnise mahuti kaugus hoonetest vähemalt 5m; 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 purgimissõlme. Reovee kogumismahuti kavandamisel lähtuda sellest, et mahutile peab olema tagatud piisav kaugus kaevudest (vähemalt 10 m) ning aastaringne juurdepääs purgimisteenust osutava veoki poolt. Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhiste 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 purgimisteenust osutavalt ettevõtelt, nõuetekohase purgimise 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.

Sademevesi immutada kinnistusesiselt, mitte juhtida reoveekanalisatsiooni.

KESKONNAKAITSELISED NÕUDED

Jäätmekäitluse korraldamisel ja ehitusjäätmete käitlemisel lähtuda kehtivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast (määrus nr 26, 26.08.2022) ja jäätmeseadusest. Ehitusobjektile tekkivad jäätmed tuleb sorteerida kohapeal liikide kaupa sõltumata jäätmete tekkekogusest alljärgnevalt: 1)Värvitud, immutatud või lakitud puit; 2)Töötlemata puit; 3)Paber ja kartong; 4)Metall; 5)Mineraalsed jäätmed (tellised, krohv, betoon jms); 6)Klaas; 7)Pinnas; 8)kile ja muud plastijäätmed; 9)Korduskasutuseks sobivad materjalid (tellised, ukSED, aknad jmt); 10)Pakendid; 11)Ehitus-, lammutussegapraht; 12)Segaolmejäätmed; 13)Ohtlikud jäätmed liikide kaupa - erinevaid vedelaid ohtlikke jäätmeid ei ole lubatud ühte mahutisse kokku valada. Liigiti kogutud jäätmed korduskasutada või taaskasutada võimalusel kohapeal (nt töötlemata puit), muud liigiti kogutud jäätmed anda üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele. Liigiti kogutud jäätmed paigutada eraldi mahutitesse soovitava mahuga 0,24 – 10 m³, mahutid vastavalt tähistada. Pinnas, kaemis ja suuremahulised jäätmed paigutada eraldi hunnikutesse. Ohtlike ehitusjäätmete kogumiseks kasutatavad mahutid tuleb vastavalt märgistada ja vajadusel lukustada või tagada nende valve. Ehitusjäätmel võib üle anda vedamiseks, kõrvaldamiseks või taaskasutamiseks ainult isikule, kellel on asjakohane jäätmeluba või kes on ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmevaldaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Lubade ja litsentside olemasolu saab kontrollida keskkonnalubade infosüsteemist. Jäätmete üleandmisel tuleb vormistada seda tõendav dokument. Pinnase ladustamiseks või taaskasutamiseks väljaspool ehitusobjekti tuleb asjakohasel juhul taotleda Keskkonnaametilt registreerimistõend. Puidujäätmel võib põletada/kasutada kütteks vaid juhul, kui need ei ole värvitud, lakitud ega immutatud. Asbestitööde tegemisel tuleb järgida keskkonnaministri määrust asbesti sisaldavate jäätmete käitlusnõuete kohta. Tööde käigus avastatud reostusnähtudega pinnas tuleb viia erikäitluse. Reostuse avastamisest teavitada Saaremaa Vallavalitsust. Info ehitusjäätmete käitlemise osas on leitav Saaremaa valla kodulehelt: <https://saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>. Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid tuleb säilitada vähemalt kaks aastat või kuni kasutusloa/kasutusteate koostööstamise ehitisregistri kaudu.

Ehitusprojektile palun lisada jäätmekava, mille näidis on leitav siit: <https://saaremaavald.ee/media/5039/download>

Asendiplaanil tuleb ära näidata jäätmekonteinerite asukoht, millele jäätmeveok ligi pääseb. Olmejäätmete kogumiskoht kinnistul peab vastama Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja § 5 nõuetele, kogumismahutite asukohale peab olema tagatud ligipääs jäätmeveokiga, juurdepääsu puudumisel tuleb mahuti tühjenduspaevaks suurema tee äärde välja tuua. Selgituseks, et juurdesõidutee olmejäätmete kogumiskohale (jäätmemahuti hoiukohale) peab olema vähemalt 3,5 m lai, vaba kõrgus tee kohal peab olema vähemalt 4,5 m ja kandevõimega umbes 26

tonnisele jäätmeveokile soovitavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega, tasane ja vaba muudest transporti takistavatest objektidest. Jäätmemahutite teisaldustee veokini peab olema maksimaalselt 20 m pikk.

Lisaks on soovitav planeerida asukoht ka biolagunevate jäätmete kompostimiseks omal kinnistul.

PROJEKTI KOOSSEIS JA VORMISTAMINE

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

EhS § 33 lg 1 kohaselt kehtivad projekteerimistingimused viis aastat. Põhjendatud juhul võib pädev asutus projekteerimistingimuste kehtivuseks sätestada teistsuguse tähtaja või muuta projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaega. Käesolevad projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku §33 juures sätestatule kuni 20.10.2030 (kaasa arvatud).

Ehitusprojekt peab olema allkirjastatud ehitusseadustiku § 24 kohaselt projekteerimises pädevate spetsialistide poolt.

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 infotehnoloogia ministri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“, siseministri 03.12.2018 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

Projekti asendiplaan tuleb koostada geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500, kehtivas kõrgussüsteemis. Projekti asendiplaan esitada vallavalitsusele ka .dwg formaadis. Ehitusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitada Saaremaa Vallavalitsusele menetlemiseks elektrooniliselt Ehitisregistri kaudu.

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

Digiallkiri

Piret Miller

Arhitekt

Saaremaa Vallavalitsus | Tallinna tn 10, Kuressaare 93819

+372 452 5042 | +3725280701 | www.saaremaavald.ee