



**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr 2311802/03918**

**Projekteerimistingimuste andja Saaremaa Vallavalitsus**  
Registrikood 7700306

**10.10.2023. a projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/08301**

Elamu ja abihoone püstitamine Mässa külla Kraavi maaüksusele.

**ANDMED**

Kraavi maaüksus (katastriüksus 80701:002:0352), suurusega 10 192 m<sup>2</sup>, sealhulgas 9 972 m<sup>2</sup> metsamaa, 200 m<sup>2</sup> muu maa, maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Ehitisregistri andmetel on maaüksusel püstitamisel aiamaja (120688639) ning puurkaev (220711610). Samuti on kinnistul ca 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kõrvalhoone – konteiner, mis kinnistult likvideeritakse. Taotleja on väljendanud soovi püstitada kinnistule uue elamu ja abihoone.

**SISU JA PÕHJENDUS**

Kraavi maaüksusel kehtib Torgu valla sisemaa osaüldplaneering (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 18.09.2009 otsusega nr 1-1/25), mille kohaselt on maa-ala juhtotstarve elamumaa. Maaüksus asub hajaasustuses, detailplaneeringu kohustuseta alal. Ka ei tulene planeeringu koostamise vajadust planeerimisest.

Torgu valla sisemaa osaüldplaneeringu kohaselt on välja toodud elamumaal 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 m<sup>2</sup> ehitusõigusega katastriüksusest. Raadamiseks annab kirjaliku nõusoleku keskkonnaminister või tema volitatud isik planeeringu või ehitusprojekti alusel.

Torgu valla sisemaa osaüldplaneeringu maakasutuskaardi alusel asub kinnistu väärtuslikul maa-alal. Väärtuslikuks maastikuks nimetatakse maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanõuetelemused” on Torgu vallas väärtuslike maastikena määratletud kokku 7 ala. Käesoleva planeeringu alale jäävad osaliselt Rahuste, Sõrve“ selgroo“, Maantee, Türju- Sääre, Ohessaare ja Kaunispe maastikud ning täielikult Torgu väärtusliku maastiku ala. Käesoleva planeeringuga ei täpsustata väärtuslike maastike piire ega seata neil täiendavaid maakasutustingimusi.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub kinnistu väärtuslikul maastikul, väärtuslikul põllumajandusmaal. 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 asukohavalikul väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Tingimused väärtusliku põllumajandusmaa kasutamiseks:

- Väärtuslik põllumajandusmaa on põllumajanduslikus kasutuses.
- Pool-looduslikel kooslustel ei ole lubatud intensiivne põllumajandus. Pool-looduslike koosluste hooldamise eesmärk on parandada pool-looduslike koosluste ja nendega seotud liikide seisundit, suurendada hooldatavate alade pindala, säilitada ja suurendada elurikkust ja maastikulist mitmekesisust.
- Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada ning selle sihtotstarvet muuta üksnes avalikes huvides.
- Väärtuslikud põllumajandusmaad ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel. Maardlate aladel paiknevate väärtuslike põllumajandusmaade kaevandamiseks kasutusele võtmiseks antakse luba Keskkonnaministeeriumi ja Maaeluministeeriumi vahelises koostöös, tagades nii optimaalse väärtusliku põllumajandusmaa kaitse kui maavara kaevandamise võimaluse.
- Üldplaneeringuga täpsustatakse väärtusliku põllumajandusmaa määramise aluseid ja põllumajandusmaa massiivide piire.
- Väärtuslike põllumajandusmaade täpsemad kaitse- ja kasutustingimused seatakse üldplaneeringutega.

Maaüksus piirneb idast Kuressaare-Sääre tee nr 77 riigiteega ning on selle kaitsevööndis.

Kinnistu keskosas paikneb puurkaev selle hooldusalaga ca 312,9 m<sup>2</sup> ulatuses.

Kinnistu loodenurgas on elektrimaakaabel, kaitsevööndiga ca 2,46 m<sup>2</sup>. Maakaabelliin riivab ka maaüksuse edelapoolset külge, kaitsevööndiga 5,63 m<sup>2</sup> ulatuses.

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 2<sup>1</sup> reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruses 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 Kraavi kinnistut, ei ole projekteerimistingimuste väljastamise osas vajalik küsida arvamust teistelt isikutelt. Kuna maaüksus asub osaliselt maanteekaitsevööndis, oleme küsinud arvamust Transpordiametilt. Transpordiameti 30.10.2023 kiri nr 7.1-2/23/22290-2 selles sisalduvate nõuetega 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 elamu ja abihoonete projekteerimiseks Mässa külla Kraavi (80701:002:0352) maaüksusele:**

#### **ASENDIPLAANILISED TINGIMUSED**

- Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
- 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 Transpordiamet ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet teekaitsevööndisse.
- Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- Kinnistule puudub juurdepääs riigiteelt. Juurdepääsu kinnistule võib kavandada järgmiselt.
  1. Kohalikult teelt nr 8070004 Mäbe-Põdra tee läbi Vanamaja (katastritunnus 80701:002:0521) kinnistu.
  2. Kavandada ühine uus mahasõit riigitee km 38,26 Kraavi ja Jõe (katastritunnus 80701:002:0223) katastriüksuste piirile.

Antud asukohas on Transpordiamet valmis sõlmima riigitee ristumiskoha ehitamise lepingu meie näidislahenduse alusel. Selleks palub Transpordiamet huvitatud isikul (Kraavi ja Jõe kinnistu omanikud (üks omanik võib esindada teist ka vabas vormis koostatud allkirjastatud volituse alusel)) esitada Transpordiametile [maantee@transpordiamet.ee](mailto:maantee@transpordiamet.ee) vabas vormis koostatud ning digitaalselt allkirjastatud ristumiskoha ehitamise avaldus. Avaldusele lisada ristumiskoha asukoha geodeetiline asendiplaan, volituse alusel tegutsedes lisada avaldusele ka volitus.

Kui Kraavi kinnistule kavandatava elamu ja abihoonete ehitustööd soovitakse teostada uue riigitee ristumiskoha kaudu, peab riigitee ristumiskoht olema välja ehitatud ja Transpordiametile üle antud hiljemalt enne Kraavi kinnistule kavandatava mistahes ehitusloakohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist ehk ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule.

- Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) juhendi "Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine" kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
- Parkimine lahendada kinnistuseselt vastavalt kehtivale standardile, riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha.
- Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmata 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.
- 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.
- Projekti koosseisus lahendada vertikaalplaneerimine ja näidata joonistel projektala sademeveete ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademeveete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet ning truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.
- 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. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet (ortofoto).
- Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- 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.
- Hoonestus kavandada kompaktselt kokku, et tekiks üks terviklik õueala.
- Asendiplaanile märkida kõik kujud, kaitsetsoonid ja hooldusalade piirid.
- Hoone asukohavalikul ja paigutamisel arvestada väljakujunenud asustusstruktuuri. Järgida piirkonna/küla looduslikku eripära, külamustrit ning uus hoone paigutada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi ja -tavaga.
- Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmekäitlusveokile.
- Projekti asendiplaanil näidata mahasõidu, teede ja platside mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms.
- 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**

- Projekteerimisel arvestada kontaktvööndi arhitektuurilisi lahendusi, sobitades hooned mahult ja välisviimistluselt. Järgida tuleb väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri s.t hoonete (hoonegruppide) paigutust maastikus ja hoonete omavahelist kaugust, samuti

ehitusmahtusid ja arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne).

- 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 või ka liiga heledaid värvitoone mitte kasutada, kuna need ei sobitu traditsioonilisse külamaastikku.
- Kavandatav elamu võib olla maksimaalselt 350 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pindalaga, kuni 2 korrusega, hoone maksimaalse kõrgusega maapinnast harja tippu 8 meetrit.
- Võimalikud planeeritavad abihooned kavandada elamu arhitektuuriga kooskõlas, elamust madalama ja väiksema mahuna. Elamu ja 2 abihoone maksimaalne ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt 500 m<sup>2</sup>.
- Lähtuvalt kontaktvööndi hoonestusest tuleb hooned projekteerida viilkatustega, katusekaldega 35 – 45°. Kui kavandada väiksemaid, kuni 60 m<sup>2</sup> 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).
- Piirete rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavade, kasutada looduslikke materjale. Rajada ei tohi piirdeid, mis on kõrgemad kui 1,8 m maapinnast. Rajatavate ja taastatavate traditsiooniliste kiviaedade suurimaks lubatud kõrguseks on 1,4 m maapinnast. Piirdeid tuleb projektis kirjeldada ning nende asukohta näidata asendiplaanil.

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

## **TEHNOVARUSTUSE TINGIMUSED**

- 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). Transpordiamet ei ole nõus lahendusega, 3 (3) millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine Transpordiametile.
- OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi suhteliselt kaitstud. Kogu kinnistu veevarustus tagada olemasolevast puurkaevust (PRK0052922). Kui puurkaev on vana/amortiseerunud/ei kasutada, siis rajada uus puurkaev ning vana likvideerida. Puurkaevu rajamine toimub eraldi menetluse raames, esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine vallavalitsusele. Kogu kinnistu reovee kohtkäitluseks on järgnevad võimalused:

Septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine - kogu tekkiva reovee puhastamiseks, immutada on lubatud kuni 5 m<sup>3</sup> heitvett ööpäevas. Bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine - kogu tekkiva reovee puhastamiseks, immutada on lubatud kuni 10 m<sup>3</sup> heitvett ööpäevas. Määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavahetuse 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 pinnasekihini. Kaitsmata, nõrgalt kaitstud või perioodiliselt liigniisketel aladel tuleb immutus nõude täitmiseks reeglina rajada tõstetud peenrased.

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. Imbsüsteemi kitsenduste (50 m imbsüsteemi välisest kontuurist) ulatumisel naaberkinnistutele on vajalik imbsüsteemi asukoht kirjalikult kooskõlastada kinnistute omanikega; antud alale ei saa tulevikus rajada puurkaevu.
  5. Puhasti kavandada elamust vähemalt 10 m kaugusele ning septik või muu pealt kinnine mahuti elamust vähemalt 5 m kaugusele, puurkaevust mõlemad vähemalt 10 m kaugusele;
  6. Omapuhasti projekt on soovitatav esitada elamu ehitusprojekti koosseisus, eraldi menetlust taotledes väljendada see elamu ehitusprojekti seletuskirjas;
  7. Omapuhasti projektis näidata asendiplaan ja kogu süsteemi pikiprofiil ja ristlõige koos kõrgusandmetega;
  8. 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, teostusmõddistus).
  9. 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 (nõuetele vastav, sertifitseeritud lekkekindel kogumismahuti, mida tühjendatakse nõuetekohaselt purgimissõlme), täiendavalt võib kaaluda ka reovee kohtkäitlemiseks koostöövõimalust naaberkinnistu(-te-) omanikega.
- 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 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pinnaga ja alla 5 m kõrge hoone puhul ehitisteatis koos digitaalse ehitusprojekti ja muude seonduvate dokumentidega Saaremaa Vallavalitsusele elektrooniliselt 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 m<sup>2</sup> 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](mailto:ehr@saaremaavald.ee)) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Liisa Maripuu  
arhitekt

Koostas: Liisa Maripuu, tel 4525087  
[liisa.maripuu@saaremaavald.ee](mailto:liisa.maripuu@saaremaavald.ee)