

Projekteerimistingimused nr 2611802/02975

Haldusakt

Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2611002/05224 (esitatud 16.06.2026)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2611802/02975
Haldusakti kuupäev	09.07.2026
Haldusakti väljaandja	Saaremaa Vallavalitsus (reg. kood 77000306)
Haldusakti allkirjastaja	

Menetluse kokkuvõte

Seisukohad
kooskõlastajate, arvamuse
avaldajate ja kaasatute
poolt

Avalikustamise kokkuvõte

Haldusakti kinnitamine

Otsuse originaaliks jääb ehtisregistris genereeritud ja allkirjastatud dokument

Haldusakti üldised tingimused

Haldusakti üldised nõuded

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN). Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 1. juulist 2015 jõustunud ehitusseadustikus.

Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded", Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57

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

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

Haldusakti kehtivus

Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku §33 juures sätestatule kuni 29.06.2031 (kaasa arvatud).

Haldusakti vaidlustamine

Isikul, kes leiab, et käesoleva haldusaktiga rikutakse tema õigusi, on 30 kalendripäeva jooksul arvates haldusaktist teadasaamisest õigus esitada vaie haldusakti väljastanud asutusele (Saaremaa Vallavalitsus, Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond, 93819, ehr@saaremaaavald.ee) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

Seotud ehitised

Jrk Ehitise nimetus EHR kood Ehitise aadress

1	elamu	121457600	Saare maakond, Saaremaa vald, Kaunispe küla, Luite
---	-------	-----------	--

Ehitis

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	elamu
Ehitisregistri kood	121457600
Omandi liik	
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Ehitise seisund	
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	
Ehitise aadress	Saare maakond, Saaremaa vald, Kaunispe küla, Luite

Projekteerimistingimuste põhjendus

Näitaja	Tingimuste andmed
Projekteerimistingimuste andmise alus	Ehitusseadustiku § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel
Kavandatav tegevus	Ehitise püstitamine
Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste andmise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs	ANDMED Kaunispe küla Luite maaüksus (katastriüksus 71401:001:4999, suurus 12 219,0 m², millest metsamaa 11448,0 m² ja muu maa 771,0 m². Maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%. Maaüksus on hoonestamata. Taotleja on väljendanud soovi maaüksusele püstitada ühepere elamu.

SISU JA PÕHJENDUS

Luite maaüksusel kehtib Torgu rannaalade osaüldplaneering (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30.01.2006 määrusega nr 1-1 /2), mille kohaselt on maa-alale määratud valdavalt reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarve. Kehtivad elamumaa arendus ja ehitustingimused. Üldplaneeringus on kirjas, et vastavalt ranna-

Näitaja**Tingimuste andmed**

alade arendamise strateegilistele põhimõtetele hoidutakse Torgu vallas uue hajaasustuse rajamisest/tekitamisest uutesse piirkondadesse rannikualadel. Elamumaade planeerimise põhimõte on olemasolevate külade tihendamine ja laiendamine esmajärjekorras ajaloolistele talukohtadele algses kohas. Planeeringulahenduses on reserveeritud elamumaadena välja toodud potentsiaalsed eelisarendatavad piirkonnad olemasolevates asulates või nende läheduses külade laiendusena. Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele antakse ärimaa kõrvalfunktsioon 20 % ulatuses ning kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon juhul kui metsaalal asuv elamumaa piirneb merega ja/või ranna alale jääva või sellega piirneva riigimaanteega (kaitsehaljastusmaa on eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest). Elamumaa kõrvalfunktsioonina reserveeritakse kõikides külakeskustes 10% ulatuses puhkeotstarbelise ehitise ja kompleksi maad ning sotsiaalmaad. Üldplaneeringus sätestatud tingimused elamumaade arendamiseks ja elamute projekteerimiseks (asjakohased):

- Maa-ala juhtfunktsiooniks on elamumaa, mille põhiliseks ehitise tüübiks peab jääma ühepereelamu. Juhul kui projekteeritav hoone on enam kui kahekorruseline või enam kui nelja korteriga korter- või ridaelamu tuleb koostada detailplaneering.
- Ehitusõigust taotleval krundil peab olema vähemalt 1 ha suurune ning krundi merega või rannaalale jääva maanteega külgnev piir ei tohi olla lühem kui 50 meetrit. Tingimus 2. kehtib peale osaüldplaneeringu kehtestamist moodustatavate kinnistute puhul.
- Soovitatav on säilitada traditsioonilised piirdeaiad (kiviaiad), väravad ning väikevormid.
- Elamumaadele ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.

Näitaja**Tingimuste andmed**

- Elamualade tihendamisel (ehitamine, rekonstrueerimine ja renoveerimine) juba hoonestatud külakeskustes ja traditsioonilistes külamiljöödes tuleb järgida traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne.) ning ajalooliselt väljakujunenud asustustihedust,
- hoonegruppide paiknemise ning õuealade paigutusmustrit ja asustusstruktuuri, et säiliks ajalooliselt välja kujunenud tüpoloogilised iseärasused.
- 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 juhul, kui ühele krundile kavatsetakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 100 m või elamule lisaks rajatakse samale krundile enam kui 4 abihoonet.
- Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m.

Juurdepääs kinnistule avalikult kasutatavalt teelt Rahuste-Kaunispe tee (tee nr 21176) ja kinnistut läbivalt erateelt Uustalu tee (tee nr 8070296).

Maaüksusel asub elektrimaakaabli kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Kavandatav tegevus ei oma olulist keskkonna-mõju hindamise ja keskkonnanähtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes.

Näitaja	Tingimuste andmed
	Keskkonnamõju eelhinnangut ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2¹ 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 Luite kinnistut, ei ole projekteerimistingimuste väljastamise osas vajalik küsida arvamust teistelt isikutelt ja asutustelt. Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõiked 1, 2, 3 ja 4, § 28, § 31 lõike 2, § 33 lõike 1 ning Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1 väljastada projekteerimistingimused uue elamu ja abihoonete projekteerimiseks Kaunispe külla Luite (71401:001:4999) maaüksusele.

Ehitise kasutamise otstarbed

Kasutamise otstarve	Osakaal
Projekteerimistingimused	
Teema	Täpsustus
Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused	ASENDIPLAANILISED TINGIMUSED • Hoone projekteerida ühtselt koos hooneid ümbritseva ruumiga (haljastused,

Teema**Täpsustus**

platsid, liikumisteed, katendid, vertikaalplaneerimine jmt), et tekiks üks terviklik ja kompaktne õueala. • Hoonestuse kaugus naaberkinnistu piiridest võib minimaalselt olla pool kavandatava hoone piiripoolsest kõrgusest, kuid mitte vähem kui 4 meetrit (pool tulekaitsekuja) kui naaberkinnistu omanikuga ei ole kokku lepitud teisiti. • Projekti asendiplaanil näidata mahasõit, teede ja platside asukoht, mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi, jms. Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivale Eesti Standardile. • Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmekäitlusveokile. • Teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse ja sihte. • Asendiplaanile märkida kõik kujad, kaitsetsoonid ja hooldusalade piirid. • Projektiga lahendada vertikaalplaneerimine ja sademetevee immutamine või ärajuhtimine. • Aiaga piirata õueala ei tohi olla suurem kui 0,4 ha ja aedade omavaheline kaugus peab olema vähemalt 400 m. • Soovitav on hoone paigutamisel järgida ajaloolist hoonete paiknemist, kõlvikute piire, teede ja liinitrasside paigutust ning leida uushoonetele sobilik asukoht maastikus. ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED • Ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale. Samuti tuleb järgida traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning ajalooliselt väljakujunenud asustustihedust, hoonegruppide paiknemise ning õuealade paigutusmustrit ja asustusstruktuuri, et säiliks ajalooliselt välja kujunenud tüpoloogilised iseärasused. • Keelatud on kasutada tehislikke ja imiteerivaid materjale (k.a plastikvoodrit, kivi imitatsiooniga plekk-katust jms). • Ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale. Eelistatud fassaadikatematerjal on puit. • Projektis määrata konkreetseid välisviimistluse värvitoonid, kasutades neutraalseid ja traditsioonilisi värvitoone. Erksaid, intensiivseid, sünteetilisi värvitoone

Teema**Täpsustus**

mitte kasutada, kuna need ei sobitu traditsioonilisse külamaastikku. • Kavandatav elamu võib olla maksimaalselt 150 m² suuruse ehitisealuse pindalaga, hoone maksimaalse kõrgusega maapinnast harja tippu 8,5 meetrit. • Võimalikud planeeritavad abihooned (kuni 3 tk) kavandada elamu arhitektuuriga kooskõlas, elamust madalama ja väiksema mahuga. Elamu ja abihoonete ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt 250 m². • Lähtuvalt kontaktvööndi hoonestusest tuleb hooned projekteerida põhimahult viil- ja ühepoolse kaldega katused, katusekaldega 30 – 45°. Kui kavandada väiksemaid, kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga abihooned, on katusekalle ja katusetüüp vaba. • Juhul kui kavandatakse piirdead, siis tuleb kavandatud lahendus välja tuua projekti koosseisus. Eskiislahendused on soovituslikud enne ehitusloa taotluse esitamist kooskõlastada Saaremaa vallavalitsuse arhitektiga. TEHNOVARUSTUSE TINGIMUSED •

Veevarustuse tarbeks rajada uus kaev. Kinnistu asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Reoveekäitluse lahendamiseks on järgmised võimalused: 1. Kogumimahuti paigaldamine, kõik tekkivad reoveed suunatakse kogumismahutisse ja tühjendatakse vastavat võimekust omava ettevõtja poolt lähimasse purgimissõlme; 2. Omapuhasti rajamine, omapuhasti põhipuhastina on lubatud kasutada nii mehaanilist puhastust septikus kui ka bioloogilist puhastust bioloogilises reoveepuhastis. Heitveed suunatakse imbsüsteemi. Kogumismahuti paigaldamisel arvestada järgnevaga: 1. Kaugus puurkaevust vähemalt 10 meetrit ja elamust 5 meetrit; 2. Tagatud peab olema aastaringne juurdepääs purgimisteenust osutavale autole; 3. Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahuti; 4. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida. Mahuti nõuetele vastavust tõendavad sertifikaadid ja info ankurdamise ning asukoha kohta esitada vallavalitsusele läbi riikliku ehitusregistri koos hoone kasutusloa taotlusega. Omapuhasti rajamisel arvestada järgnevaga: 1. Omapuhasti imbsüsteemi kaugus kaevust vähemalt 60 meetrit; 2. Septikule ja puhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs purgimisteenust

Teema**Täpsustus**

inventeeritud pärandkooslusi. Samuti ei ole tegemist põllu-, heina- või karjamaaga. Ortofoto kohaselt on tegemist raadatud metsa alaga. Soovitud elamu sobituks olemasolevasse asustustris ja külastruktuuri. • 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. Maaüksus raadatud lage ala. • Rohevõrgustiku sidususe tagamiseks tuleb hoonestuse suunamisel piirkonnas jälgida hoonestusalade kaugust üksteisest. Ulukitele on nende jaoks ohutu liikumise jaoks vajalik tagada vähemalt 70m kaugus õuealadest. Hoonestusala lubamisel seda kontrollida! Hetkel tundub, et võiks veidi nihutada lääne ja põhja suunas. Mitte rajada ulukitele läbimatut/ületamatut piirdeaeda. Sobilik variant oleks kiviaed või haljastuspiire või muul juhul puitaed, mis ei ole üle 1,5m kõrgune. Kindlasti ei tohiks rajada piirdeaeda ümber maaüksuse, vaid ainult õueala ümber. Rajada täiendavat kodumaiste taimeliikidega loodusesse sobituvat haljastust. • Projekteerimisel ja ehitamisel tagada veevarustuse ja reoveepuhastuse vastavus keskkonnanõuetele. • Jäätmekäitlus sh ehitusjäätmekirjeldada projektis vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. • Projekti lisana esitada jäätmekava koos juhustega ehitajale. ÜLDTINGIMUSED • 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

Teema**Täpsustus**

2000. • Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile¹", 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 ehitisregistri 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 ehitisregistri. Ehitusloa menetluse jooksul kogutakse vajalikud kooskõlastused ja arvamuse avaldused. • Ehitusseadustiku § 65 kohaselt projekteerimisel tagada üle 50 m² suuruse ehitusaluse pindalaga elamu energiatõhusus ning § 66 kohaselt vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega.

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	Tingimuste andmed
1	Kuju liik	Hoonestusala
	Nimetus	
	Koordinaadid	1. 6434399.38 386832.52
		2. 6434400.10 386815.10
		3. 6434390.31 386814.59
		4. 6434389.81 386832.07
		5. 6434399.38 386832.52

Ehitisel on 1 kuju**Dokumendid**