

***SAAREMAA VALD
VAIVERE KÜLA
TÕNISE mü.***

***ELAMU EELPROJEKT
TÖÖ nr. EP -2504***



*Tellija: Karl Koost
20.02.2025*

Kuressaares 2025 a.

I SISUKORD

I SELETUSKIRI	5
1 Üldosa	5
1.1 Projekti ülesehitus.....	5
1.1.1 Ehitise asukoht	5
1.1.2 Ehitise lühikirjeldus	5
1.1.3 Projekteerija	5
1.1.3.1 Projekteerimise peatöövõtja.....	5
1.2 Alusdokumendid	5
1.2.1 Lähteandmed	5
1.2.1.1 Tellija lähteülesanne	5
1.2.1.2 Projekteerimistingimused	5
1.2.1.3 Ehitusuuringud.....	5
1.2.2 Normdokumendid	5
1.2.3 Standardid ja juhendmaterjalid	6
1.2.4 Tööde kvaliteet	6
2 Asendiplaan	6
2.1 Üldandmed	6
2.1.1 Projekteerimistöö piiritus.....	6
2.1.2 Alusdokumendid.....	6
2.1.2.1 Lähteandmed	6
2.1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid	6
2.1.2.3 Normdokumendid	7
2.2 Olemasolev olukord	7
2.2.1 Paiknemine	7
2.2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised	7
2.2.3 Olemasolev reljeef	7
2.2.4 Olemasolev kõrghaljastus	7
2.2.5 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed	7
2.2.6 Hoone(te) ja rajatis(te) paigutus.....	7
2.2.7 Ehitusetapid	7
2.3 Asendiplaani lahendus	8
2.3.1 Asendiskeem.....	8
2.4 Vertikaalplaneering.....	8

2.4.1	Hoonete paiknemiskõrgus.....	8
2.4.2	Sadevee käitlemine.....	8
2.5	Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine.....	9
2.5.1	Parkimine.....	9
2.6	Teed ja platsid	9
2.6.1	Juurdesõidutee.....	9
2.6.2	Katendid.....	9
2.7	ja heakorrastus	9
2.7.1	Olemasolev haljastus.....	9
2.7.2	Projekteeritud haljastus.....	9
2.7.3	Piirded ja väravad	9
2.7.4	Jäätmekäitlus	9
2.8	Maa-ala tehnilised näitajad	9
3	Arhitektuur	10
3.1	Arhitektuuri üldlahendus.....	10
3.1.1	Hoone paiknemine, planeeringu piirangud	10
3.1.2	Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused	10
3.1.3	Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon	10
3.1.4	Hoone ruumid	10
ELAMU	ruumid põhikorrusel	10
ELAMU	ruumid katusekorrusel	Error! Bookmark not defined.
3.2	Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted	11
3.2.1	Vundament.....	11
3.2.2	Põrand pinnasel.....	11
3.2.3	Välisseinad VU-1	11
3.2.4	Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid.....	11
3.2.5	Trepid.	11
3.2.6	Katus.	11
3.2.7	Vahelagi	12
3.2.8	Siseseinad	12
3.2.9	Korstnad	12
3.2.10	Avatäited	12
3.2.11	Varikatused, rõdud, terassid.....	12
3.2.12	Välisviimistlus	12
3.3	Hoone tehnilised andmed.....	12
4	Tuleohutus	13

4.1	Hoone kasutusviis ja kasutusotstarve	14
4.2	Ehitiste vahelised tuleohutuskujad	14
4.3	Hoone tulepüsivusklass	14
4.4	Põlemiskoormus.....	14
4.5	Tulekaitsetase.....	14
4.6	Põrandate klass	14
4.7	Siseseinte ja lagede pinnakihi süttivustundlikkuse klass	14
4.8	Välisseinte pinnakihi süttivustundlikkuse klass.	14
4.9	Terrassi tuletundlikkus.	14
4.10	Katusekatte klass	14
4.11	Hoone jaotus tuletõkkeseksioonideks	14
4.12	Tehnilise ruumi tuletundlikkus	14
4.13	Evakuatsiooniteede ja –pääsude kirjeldus	15
4.14	Suitsueemaldus	15
4.15	Tuleohutusabinõud hoone välisperimeetril	15
4.16	Tuleohutusabinõud hoones sees.	15
4.17	Ventilatsiooni ja küttesüsteemide tuleohutus.....	15
4.18	Tuletõrje välisveevarustus	16
5	Veevarustus ja kanalisatsioon	16
5.1	Veevarustus.....	16
5.2	Kanalisatsioon	17
6	Elekter ja nõrkvool	17
6.1	Elekter	17
6.2	Nõrkvool.....	18
7	Energiaühendus.....	18
8	Küte – ja ventilatsioon	18
8.1	Küte	18
8.2	Ventilatsioon.....	18
9	Keskkonna alased ja tervisekaitse nõuded.....	19
9.1	Keskkonnamõjud	19
9.2	Tervisekaitse nõuded	19
9.3	Pinnase- ja lammutustööd ning jäätmekäitlus	19

II JOONISTE REGISTER

Nimetus		Mõõtkava	Tähis	Lehekülg
ASENDIPLAAN				
1	Asendiplaan	1:500	A-0	1
ARHITEKTUUR				
2	I Korruse plaan	1:100	A-1	2
3	Katusekorruse plaan	1:100	A-2	3
4	Lõige 1	1:50	A-3	4
5	Konstruksioonid	1:100	A-5	5
6	Vundamendi plaan	1:100	A-6	6
7	Vaated 1	1:100	A-7	7
8	Vaated 2	1:100	A-8	8
9	Akende ja uste spetsifikatsioon	1:50	A-11	9
10	Vaade 3D		A-13	10

III LISAD

Nr Nimetus

1. Projekteerimistingimused
2. Geodeetiline alusplaan.

I SELETUSKIRI

1 Üldosa

1.1 Projekti ülesehitus

Projekt käsitleb uue elamu ehitust. Elamu eelprojekt on koostatud omaniku Karl Koosti poolt.

1.1.1 Ehitise asukoht

Hoone asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Vaivere Külas Tõnise mü. (Tunnus 27003:003:0740).

1.1.2 Ehitise lühikirjeldus

Projektiga on kavandatud ühekorruselise, risküliku kujulise, lihtsa viilkatusega eramu projekteerimine.

1.1.3 Projekteerija

1.1.3.1 Projekteerimise peatöövõtja

Karl Koost.

1.2 Alusdokumendid

1.2.1 Lähteandmed

1.2.1.1 Tellija lähteülesanne

Projekti koostamise aluseks on võetud tellija soovid.

1.2.1.2 Projekteerimistingimused

Aluseks on projekteerimistingimused nr. 2211802/003887 04.12. 2024a.

1.2.1.3 Ehitusuuringud.

Aluseks on võetud OÜ Hadwest poolt mõõdistatud topo-geodeetiline alusplaan. Töö nr. T-24-594. Koostatud 19. 12. 2024 aastal.

1.2.2 Normdokumendid

- Ehitusseadustik (Riigikogus vastu võetud 11.02.2015)
- Nõuded ehitusprojektile (Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97)
- Ehitise kasutamise otstarvete loetelu (Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51)
- Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused (Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57)
- Siseministri määrus 01.03.2021 nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

- Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42)
- Eluruumile esitatavad nõuded (Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85)
- Hoone energiatõhususe miinimumnõuded (Majandus- ja taristuministri 11.18.2018 määrus nr 63)
- Ehitusmaterjalidele ja -toodetele esitatavad nõuded ja nende nõuetele vastavuse tõendamise kord (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.07.2013 määrus nr 49)

Lisaks on igas projekti osas esitatud konkreetset selle osa projekteerimise aluseks olevad normid ja nõuded.

1.2.3 Standardid ja juhendmaterjalid

- EVS 932:2017. Ehitusprojekt

1.2.4 Tööde kvaliteet

- Tarindi RYL 2010 - Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Kande- ja piirdetarindid
- Maa RYL 2010 - Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Pinnasetööd ja alustarindid
- Sisetööde RYL 2013 - Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone sisetööd
- Maalritööde RYL 2012 - Maalritööde kvaliteedi üldnõuded ja viimistluskombinatsioonid

Ehitusmaterjalid ja tehtavad ehitustööd peavad täielikult vastama EV seadustes, määrustes sätestatud ja ametiasutuste poolt esitatavatele nõuetele ning olema kooskõlas sellekohaste rahvusvaheliste, Euroopa ja Eesti standardiorganisatsiooni standarditega (EVS-EN, ISO, EN; DIN). Lubatud on kasutada mis tahes muud ametlikku samaväärset või kõrgemat kvaliteeti tagavat alternatiivstandardit.

2 Asendiplaan

2.1 Üldandmed

2.1.1 Projekteerimistöö piiritus

Hoone on planeeritud Tõnise mü. hooviala servale, põhimahult ida-lääne suunal. Krundi idapiirist on elamu kaugus 9 meetrit. Krundi lõunapiirist on elamu 55m kaugusel. Läänepiirist on elamu 43m kaugusel. Juurdepääsuteeks on olemasolev Vaivere. Tahula riigitee.

2.1.2 Alusdokumendid

2.1.2.1 Lähteandmed

- Tellija lähteülesanne;

Projekteerimistingimused nr. 2211802/003887 04.12. 2024 a.

2.1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

- Piirkonnale koostatud geodeetiline alusplaan. Hadwest OÜ töö nr. T-24-594. 19.12.2024.

2.1.2.3 Normdokumendid

Projekteerimisel on lähtutud Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismisnormidest ja seadustest.

2.2 Olemasolev olukord

2.2.1 Paiknemine

Elamu paikneb Saaremaa vallas Vaivere külas Tõnise maaüksusel. Katastrinumber 27003:003:0740.

Tegemist on maatulundusmaaga 100%. Kinnistu suurus 29174m².

2.2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Kinnistul asub uus puurkaev ja rajatud on elektriliitumine.

Kinnistul asub kaks kuni 20 m² suurust abihoonet.

Kinnistule juurdepääs on olemasolev sissesõit taluhoovi.

2.2.3 Olemasolev reljeef

Reljeef krundi ulatuses on tasane. Kõrgused krundil 7,60–7,70. Keskmine krundi kõrgus projekteeritava hoone all 7,60.

2.2.4 Olemasolev kõrghaljastus

Lõunapoolne krundiosa on võsastunud õueala. Hooviala on põhiliselt rohumaa üksikute võsaaladega.

Kõrghaljastust üksikute lehtpuude näol. Krundi põhjaosa rohumaa.

2.2.5 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed

Juurdepääsuks Vaivere-Tahula teelt on olemasolev sissesõit, mis on kaetud kruusaga.

Parkimine toimub krundil, igale elamumaa krundile on ette nähtud minimaalselt 2 parkimiskohta.

2.2.6 Hoone(te) ja rajatis(te) paigutus

Hoone paikneb põhimahult kinnistu keskel. Esifassaadiga pööratud lõuna poole.

Hoone kaugus lõunapiirist 55m.

Krundil on olemasolev elektri liitumiskilp krundi läbival õhuliini postil.

Puurkaev on rajatud elamust lõunasse.

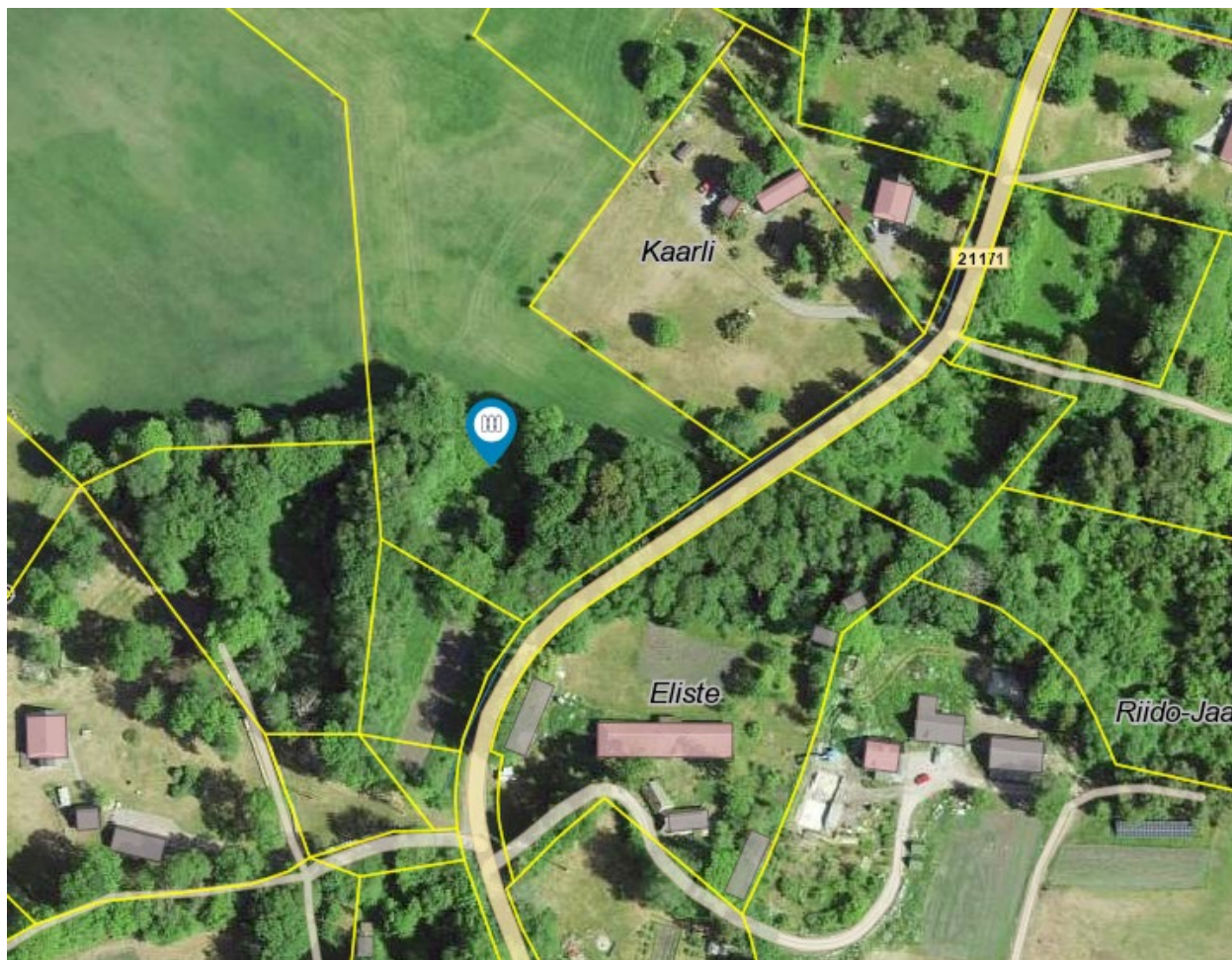
Kanaliseatsiooniks paigaldatakse uus EC märgisega biopuhasti.

2.2.7 Ehitusetapid

Ehitus on planeeritud ühe-etapilisena.

2.3 Asendiplaani lahendus

2.3.1 Asendiskeem



Väljavõte Maa-ameti kaardiserverist

2.4 Vertikaalplaneering

2.4.1 Hoonete paiknemiskõrgus

Elamu I korruse paiknemiskõrguseks käesolevas projektis on määratud 8,00m. Üldine vertikaalplaneering ehitustööde käigus oluliselt ei muutu. Sadevete immutamiseks tõstetakse elamut ümbritsevat maapinda umbes 10 võrra, sadevete hoonest eemale valgumiseks.

2.4.2 Sadevee käitlemine

Sadeveed suunatakse ümbritsevale haljasalale, kus veed imuvad. Keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja tee maa-alale.

2.5 Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine

2.5.1 Parkimine

Kinnistul on olemasolevad parkimiskohad kahele autole elamu ees.

2.6 Teed ja platsid

2.6.1 Juurdesõidutee

Krundile sissesõit toimub lõunapoolsest küljest Vaivere-Tahula teelt. Juurdesõidutee pikkus 50m, laiuks 3,5m, katendiks kruus.

2.6.2 Katendid

Sissesõidutee katendiks on kruus.

2.7 ja heakorrastus

2.7.1 Olemasolev haljastus

Hooviala on põhiliselt kaetud rohumaa. Krundil asuvad suuremad puud jäävad alles. Suuri puid ehituseks eemaldada ei ole vaja. Eemaldatakse õuealal asuv võsa.

2.7.2 Projekteeritud haljastus

Elamu ümbruse haljastuse kujundus jääb omaniku teha. Taastatakse ehituse käigus hävinud murukate. Maja ette on planeeritud muru- ja puhkeala, samuti lillepeenrad.

2.7.3 Piirded ja väravad

Selle projektiga krundi ümbritsevat aeda ja väravat ei kavandata. Piirdeaia ehitamiseks on vaja esitada eraldi ehitusteatis koos ehitusprojektiga.

2.7.4 Jäätmekäitlus

Prügikonteinerid on ette nähtud paigaldada sissesõidutee algusesse (vt joonist A-0 lk 1).

2.8 Maa-ala tehnilised näitajad

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| ▪ Krundi pindala: | 29174m ² |
| ▪ Ehitisealune pind: | 88,3m ² |
| ▪ Parkimiskohtade arv | 2 |
| ▪ Hoone tuleohutusklass: | TP3 |

3 Arhitektuur

3.1 Arhitektuuri üldlahendus

3.1.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Hooneid on projekteeritud üks – uus elumaja. Ühepereelamu paikneb krundil põhimahult ida-lääne suunal krundi keskel, juurdepääs on Vaivere-Tahula teelt. (vt asendiplaani A0 lk 1).

Projekteerimistingimustega Tõnise krundile määratud ehitusõigused:

Elamu kõrgus kuni 9,0m.

Max hoone ehitisealune pind 350m².

Katuse kalle 35-45 kraadi.

Projekteerimistingimustega määratud ehitusõiguse tingimused on täidetud.

3.1.2 Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Ehitus toimub ühes etapis.

Hoone projekteeritav kasutusiga, vastavalt kasutusklassile S4, on 50 aastat.

3.1.3 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Käesolev arhitektuurne eelprojekt käsitleb ühepereelamut, asukohaga Saaremaa vald, Vaivere küla Tõnise mü. Projekt on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi seadustele, projekteerimistingimustele, ehituses kehtivatele õigusaktidele ja normdokumentidele ning projekteerimise lähteandmetele.

Tegemist on kahekorruselise, ristiküliku kujulise põhiplaaniga, viilkatusega hoonega. Põhiliseks välisviimistlus materjaliks on krohv. Katusekatteks katusekivi. Elamu arhitektuurne lahendus on tingitud omaniku nägemusest ja arhitektuur-ehituslikest tingimustest.

3.1.4 Hoone ruumid

Ruumid on lahendatud vastavalt Tellija poolt etteantud lähtetingimustele. Esimesele korrusele on planeeritud põhilised eluruumid. Ruumide paigutuses on silmas peetud ilmakaari, kus sissepääs jääb hoovi poole, Terrass ehitatakse maja taha.

ELAMU ruumid põhikorrusel

1. Esik	5,6 m ²
2. Tehnoruum	2,8 m ²
3. Elutuba-Köök	55,5 m ²
4. Vannituba	4,5 m ²
5. Wc	2,6 m ²

ELAMU ruumid katusekorrusel

6. Trepihall	8,2 m ²
7. Tuba 1	12,7 m ²

8. Tuba 2 12,7 m²

KOKKU 104,6 m²

Heliisolatsiooninõuded sisepiiretele üldjuhul $R'w=43\text{dB}$.

Uksed või ustekompleks $R'w=27$ (32)dB.

Heliisolatsiooninõuded välispiiretele $R'w=55\text{dB}$.

3.2 Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted

3.2.1 Vundament

Armeeritud betoonist taldmikule Fibo5 300mm plokist lintvundament. Põhikonstruktsioon soojustatakse väljastpoolt 50mm. EPS-120 Perimeeter isolatsiooniplaadiga. Sokkel kaetakse krohviga.

3.2.2 Põrand pinnasel

Monoliitne raudbetoon konstruktsioonil põrand.

- Põrandakate
- R/B 100mm
- Kile (liugekiht)
- Vahtpolüstürool EPS-120 200mm.
- Tihendatud killustik 200mm
- Tihendatud liivalus

3.2.3 Välisseinad VU-1

Välisseinad Bauroc 375mm- väikeplokist. Kaetakse väljast krohviga.

3.2.4 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid

Väikeplokist välisseinad. Kandvus ja jäikus tagatakse siduvate seinte ja vahelae taladega.

3.2.5 Trepid.

Maja esine trepp betoonist, kaetakse keraamilise plaadiga.

3.2.6 Katus.

Puitsarikatel katusekonstruktsioon.

- Katusekivi
- Roovitus 50x50mm
- Tuulutusvahe 22x50mm
- Hingav tuuletõkkekile(nt. Isover Tyvek).
- Sarikad 50x200mm materjalist, sammuga 600mm. Vahel kivivill.
- Sisemine roovitus 50x100mm ja kivivill
- Aurutõke
- Distanttsliist
- Laudis

Katusele paigaldatakse välisuste kohale lumetõke. Katusele paigaldatakse katuseredel korstna juurde pääsuks. Katusele paigaldatakse ümarprofiilis vihmaveerennid ja vihmaveetorud.

3.2.7 Vahelagi

Puittaladel $H=200\text{mm}$.

Sinna alla ehituspaber, roovlaudis $25\times 100\text{mm}$ sammuga 400mm ja laelaudis 18mm .

Pööningule laetalade vahele kivivill. Kaetakse põrandalaua või OSB-plaadiga.

3.2.8 Siseseinad

Fibo-plokist 200mm seinad. Kaetakse krohviga. Osaliselt $50\times 100\text{mm}$ puitsõrestikust seinad. Kaetakse kipsplaadiga.

3.2.9 Korstnad

Fibo moodulkorsten elutoa kaminale, temperatuuriklassiga T400. Korsten ja kamin valmistatakse vastavalt tootja nõuetele litsentsi omava isiku poolt.

3.2.10 Avatäited

Plastraamiga kolmekordse klaaspaketiga, sisse avanevad aknad. Uksed puidust.

Akende $U_w=0,90\text{W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Uksed liimpuidust, klaas $2\times$ klaaspakett. Välisukse $U_w=1,0\text{W}/(\text{m}^2\text{K})$.

3.2.11 Varikatused, rõdud, terrassid

Maja taga puitterrass paigaldatakse pinnasekruvidega.

3.2.12 Välisviimistlus

Vundamendi sokkel viimistletakse tsementkrohviga ja värvitakse tumehalli värviga.

Seinad-Krohvitud. Kollakas toon Tikkurila Q100 toon.

Katusekate-tumepunane katusekivi.

Karniisi ja piirete puitosad-valget tooni puiduvärv.

Välistrepp-libisemis ja külmaskindel klinkerplaat, toon tumehall.

Aknaraamid väljast- valget tooni plastikaknad.

Vihmaveerennid- halli tooni tsinkplekk.

3.3 Hoone tehnilised andmed

NIMETUS	NÄITAJA
Otstarve	11101 üksikelamu
Ehitisealune pind:	$88,3\text{ m}^2$
Maapealse osa alune pind:	$88,3\text{ m}^2$
Suletud netopind:	$104,6\text{ m}^2$
Maapealse osa korruste arv:	2
Maa-aluse osa korruste arv:	0
Absoluutne kõrgus:	$14,6\text{ m}$
Kõrgus:	$6,9\text{ m}$
Sügavus:	0

Pikkus:	11,0 m
Laius:	8,0 m
Maht:	460m ³
Maapealse osa maht:	460m ³
Kõetav pind:	104,6m ²
Üldkasutatav pind:	0m ²
Tehnopind:	2,8 m ²
Vundamendi liik:	Lintvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal:	Väikeplok
Katuse kandva osa materjal:	Puit
Vahelagede kandva osa materjal:	Puit
Välisseina liik:	Väikeplok
Katusekatte materjal:	Katusekivi
Välisseina välisviimistluse materjal:	Krohv
Kanaliseerimise liik	Biopuhasti
Veevarustuse liik:	Puurkaev
Elektrisüsteemi liik:	võrk
Soojusvarustuse liik:	Lokaalne
Soojusallikas:	Õhk-Vesi soojuspump, kamin
Energiaallikas:	Elekter, puit
Ventilatsiooni liik:	Soojustagastusega sundventilatsioon
Eluruumide pind:	101,8 m ²

4 Tuleohutus

- Normid lähtuvalt Siseministri 01. 03. 2021. määrus nr. 17. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Ehitiste tuleohutuse tuletõrje veevarustus peab vastama standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6, Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-2:2014. Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsiooni süsteemid
- EVS 812-3:2018. Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 812-7:2018. Ehitiste tuleohutus. Osa 7:Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS-EN 620-2:2012 „Tuleohutus. Ohutusmärgid“.
- EVS 871:2017 – Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused

4.1 Hoone kasutusviis ja kasutusotstarve

Tuleohutusest tuleneva ehitiste liigituse alusel on hoone I kasutusviisiga: üksikelamu. Kasutusotstarve- üksikelamu.

4.2 Ehitiste vahelised tuleohutuskujad

Elamu asub tiheasustuspiirkonnas. Naaberkruntide hooned jäävad vähemalt 80m kaugusele.

4.3 Hoone tulepüsivusklass

Tulepüsivuse seisukohalt kuulub projekteeritud hoone klassi **TP-3**.

4.4 Põlemiskoormus

Põlemiskoormus on üldjuhul alla 600 MJ/m².

4.5 Tulekaitsetase

Hoone on varustatud, I **tulekaitsetasemele**, esmaste kustutusvahenditega.

4.6 Põrandate klass

Vähemalt klassist **Dfl-s1**.

4.7 Siseseinte ja lagede pinnakihi süttivustundlikkuse klass

Tulepüsivusklassi **TP3** kuuluvate elamute sisemiste seina- ja laepindade tuletundlikkuse klass peab eluruumides olema **D-s2,d2**. Sisevoodrina võib seega kasutada nii puitu kui ka tavalisi, selleks otstarbeks sobivaid ehitusplaate.

4.8 Välisseinte pinnakihi süttivustundlikkuse klass.

Väikeplokist seinad vastavad tuletundlikkuse klassile **D-s2,d2**.

Õhutuspilu välispinna tuletundlikkus peab vastama klassile **D, d2**.

4.9 Terrassi tuletundlikkus.

Terrass peab vastama tuletundlikkuse klassile **D-s2**.

4.10 Katusekatte klass

Katusekatteks on katusekivi, mis vastab klassile **B_{ROOF}.(t2)**

Katuselae soojustuseks kasutatakse soojustusmaterjali klassiga **A2-s1,d0**.

4.11 Hoone jaotus tuletõkkeseksioonideks

Hoone moodustab ühe tuletõkkeseksiooni.

4.12 Tehnilise ruumi tuletundlikkus

Tehnoruumi seinte ja lae tuletundlikkus **B-s1,d0**. Põrandal **Dfl-s1**.

4.13 Evakuatsiooniteede ja –pääsude kirjeldus

I korrusel on hoonest kaks väljapääsu. Ruumide avatavaid aknaid on võimalik kasutada hädapääsudena. Katuse juurde pääsuks rajatakse statsionaarne katuseredel. Katusekorrusele pääs trepist.

4.14 Suitsueemaldus

Suitsueemaldus hoone perimeetril põhineb loomulikul tõmbel akende ja ka uste kaudu. Aknad on avatavad .

4.15 Tuleohutusabinõud hoone välisperimeetril

Krundil on tagatud juurdepääs hoonele igast küljest.

4.16 Tuleohutusabinõud hoones sees.

Hoonesse paigaldatakse autonoomsed suitsuandurid ja vinguandurid esimesele ja teisele korrusele.

Hoonel on üks fibo-moodulitest laotud ühe lõõriga korsten. Korsten rajatakse katusepinnast mõõdetuna ristsuunas kõrgemale 1,0m.

Korstna ja põlevmaterjalide vahele paigaldada lisakaitsena vähemalt 100mm paksune kiht mittepõlevat soojapidavat materjali (nt kivivill) mille tihedus $\geq 100\text{kg/m}^3$ või vastavalt korstna tootjafirma paigaldusjuhendile.

Põlevmaterjalist põrandakattega ruumis kaitstakse küttekolde ees olev põrand süttimise eest tihedalt ja küttekoldega liituvat mittepõleva materjaliga (kiviplaat). Lahtise küttekolde puhul peab kaitstud ala ulatuma 150mm koldeava külgedele ja 750mm selle ette kolde esiservast mõõdetuna.

Puhastamiseks vajalikud tahmaluugid paigaldatakse püstilõõri jalamisse ja lõõrid käänukohtadesse nii, et suits põrkaks otse neisse. Luukide alumine serv jääb põlevmaterjalidest põrandast vähemalt 50 mm kõrgemale. Küttekolde ja tahmaluukide ohutuskujad on kooskõlas EVS 812-3:2018-ga.

Korstna taha ühendatakse küttekehana puukütteil kamin-ahi. Kamina väljundgaaside temperatuur jääb alla 400 kraadi. Ahjutaguse seina materjal peab vastama A1 tulekindluse klassile.

Küttekolde lähedusse ei tohi hoiustada rohkem, kui kahe kütiskorra jagu puude kogust.

4.17 Ventilatsiooni ja küttesüsteemide tuleohutus

Ventilatsiooniosa tuleohutus vastavalt EVS 812-2:2014 „Ventilatsioonisüsteemid“. Hoonesse on planeeritud soojustagastusega sundventilatsioon. Agregaadid paigaldatakse elamu tehnoruumi. Ventilatsioonikanali välispinnale kinnitatud isolatsiooni pinnakiht või –kattena tuleb kasutada materjale tulekindluse klassiga min. A2. Kui rajatakse kõõgi väljatõmbekanal, mis ei ole rajatud sahti, peab see olema tulepüsivusega vähemalt EI-15 ja tulekindlusega vähemalt A2-s1,d0. Õhupuhasti ja väljatõmbekanalit ühendamiseks võib kasutada painduvaid kanaleid.

Kanalid ja ventilatsiooniagregaadid varustatakse küllaldase hulga ja piisavalt suurte puhastusluukidega. Ventilatsioonisüsteemi tuleohutuse eest hoolitseb ruumide omanik.

Tulekahju korral toimub ventilatsiooni väljalülitamine automaatselt – paigaldatakse ventilatsioonikanalisse andur, mis edastab seadmele tulekahjukorral signaali seadme väljalülitamiseks.

Esitatud on ventilatsioonisüsteemi üldine kirjeldus, kõik lahendused täpsustatakse ventilatsiooni põhiprojektiga.

Küttesüsteemi tuleohutus vastavalt EVS812-3:2018 „Küttesüsteemid“

Kütteks kasutatakse ~10kw võimsusega õhk-vesi soojuspumpa. Siseseade paigaldatakse tehnoruumi, välisosa elamu lõunaküljele.

4.18 Tuletõrje välisveevarustus

Hoone asub tiheasustuspkiirkonnas.

Tuletõrjeautole on tagatud kuni 3,5m laiune ligipääs elamule mööda Vaivere-Tahula riigiteed.

Tuletõrje vesi tuuakse krundini paakautodega vastavalt piirkonna päästekorraldusele.

Lähim tuletõrje veevõtukoht on Kooli mü. asuv veevõtukoht nr. 3344. Sealt on tagatud väline tulekustutusvesi 10 l/s 3h jooksul. Veevõtukoha kaugus elamust ~800m.

Leevenduseks on asjaolu, et naaberkruntide hooned asuvad rohkem kui 80m kaugusel.



Veevõtukoha asukoht maaameti kaardil.

5 Veevarustus ja kanalisatsioon

Hoonesisesed vee- ja kanalisatsioonilahendused lahendada täpsemalt põhiprojektiga – seejuures peab arvestama Vabariigi Valitsuse 01.10 2019. aasta määruse nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõudeid“.

5.1 Veevarustus

Projekteerimisel arvestada järgmisi normatiivdokumente

- EVS 835:2021 Hoone veevõrk;
- EVS 846:2022 Hoone kanalisatsioon;

Kinnistul on krundil olemasolev puurkaev.

Sealt tuuakse veetrass elamuni.

Tehnoruumi rajatakse veesõlm, mis sisaldab sulgventiile ja tagasilöögiklappi. Sisendustoru monteeritakse Ø32x2,9mm PEM torust PN10 ja tähistatakse märgistuskaabliga. Tööd tuleb teostada vastavalt RIL 77-1990. Läbi vundamendi, kuni abiruumini, tuleb torustik tuua hülsis.

Hoone soklisse monteeritakse kastmiskraanid haljastuse kastmiseks. Sisemine torustik monteeritakse plastmassist veetorudest. Torustik paigaldatakse valdavalt konstruktsioonidesse.

Sooja veega hakkab varustama õhk-vesi soojuspump võimsusega ~10kw.

Hoone veevarustus lahendatakse eraldi põhiprojektiga.

5.2 Kanalisatsioon

Elamus arvestatakse 1-6 inimese reostuskoormusega.

Kinnistule paigaldatakse uus biopuhasti Ecolife Bio C5. Mahuti peab olema EC märgisega.

Sealt juhitakse puhastatud reovesi imbsüsteemi.

Krundisisene välistorustik monteeritakse plastmassist kanalisatsioonitorudest, kaevudena kasutatakse plastmasskaeve. Tööd tuleb teostada vastavalt RIL 77-1990. Sisemine kanalisatsioonitorustik monteeritakse plastmassist kanalisatsioonitorudest. Süsteemi õhutamine toimub õhutuspüstiku kaudu, torustiku puhastamiseks on ette nähtud puhastusluugid, millele peab olema tagatud juurdepääs. Sadevesi krundilt suunatakse pinnasesse.

Hoonesisesed täpsed vee- ja kanalisatsioonilahendused lahendada põhiprojektiga.

Väliskanalisisatsioonivõrk peab vastama EVS 848:2021 ja EVS 846:2022 nõuetele.

6 Elekter ja nõrkvool

Krundil on liitumine Eesti Energia Jaotusvõrguga olemas. Krundi piirile on paigaldatud elektriliitumiskilp.

Hoone elektri- ja sidevõrgud täpsustatakse põhiprojektiga. Järgitakse järgmisi norme ning eeskirju:

- Ehitiste elektripaigaldised. Osa 1; 4-41; 4-42; 4-43; 4-44.
- Eesti standart EVS-IES 60364-1; 60364-4-41...44. 2003.a
- Kaitse elektrilöögi eest. Eesti standart EVS-EN61140. 2003.a
- Valgus ja valgustus. Töökoha valgustus. Osa1. Eesti standart EVS-EN 12464-1.2003.a
- Ehitiste madalpinge elektripaigaldised. Eeskirjad EEI 3. 1994.a

6.1 Elekter

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x20A, pingesüsteem 3x230/400 V. Krundile toimub toide elektri õhuliini kaudu, liitumispunkt asub (vt asendiplaani) krundil elektriliini postil. Hoonesse viiakse maakaabel hoone tehnoruumi. Sisenemisel hoonesse läbi sokli tuleb kaabel paigaldada polüeteentorusesse. Ristumisel olemasolevate sidekaablitega kaablid paigaldada polüeteentorudesse sidekaablite alla, 0,25 m kaugusele sidekaablitest.

Elektrikilbis peab olema pealüliti, liigpinge kaitse, väljuvate liinide kaitseülitid ja vajalikud rikkevoolu kaitsed. Kilbi kaitseaste vähemalt IP31 ja avatud uksekorral IP20. Rühmaliinid paigaldada kaabliga PPJ, või samaväärsega süvistatud paigaldusviisiga.

Elektriseadmete maandamine teha kaablite maandussoone kaudu, millised elektrikilbis ühendada kilbi maanduslatiga. Elektripaigaldisele ehitada maandusseade. Maanduriks paigaldada toitekaabli kõrvale 0,25 m kaugusele paljas vaskjuhe Cu 25 mm².

Hoone sisene-ja väliselektrivarustus lahendatakse eriosa projektiga. Projektiga lahendada ka maandus- ja vajadusel piksekaitse.

6.2 Nõrkvool

Hoonesse planeeritud sidevõrgud, valve-ja tuleohutusvõrgud lahendatakse detailsemalt eriosa projektiga.

7 Energiatõhusus

Hoonele on koostatud energiaarvutusel põhinev energiamärgis, Vabariigi Valitsuse Vastu võetud 11.12.2018 nr 63 «Hoone energiatõhususe miinimumnõuded»

Hoone energiatõhususarv ei tohi ületada 140 kWh/(m² a).

Vastavalt arvutatud energiamärgisele, vastab projekteeritud hoone energiatõhususe miinimumnõuetele ja kuulub energiatõhususe klassi B.

8 Küte – ja ventilatsioon

8.1 Küte

Hoone kütteks ja sooja tarbevee valmistamiseks paigaldatakse tehnoruumi õhk-vesi soojuspump. Soojuspumba võimsuseks piisab ~10 KW.

Hoone sees kasutatakse vesipõrandakütet. Põrandküttetorustik paigaldada põranda sisse sammudega 150 ja 300 mm. Ruumide kütteks paigaldada kollektorid, mis varustada kontrolleri ja ajamitega, mille tööd juhivad ruumides asuvad termostaadid. II korrusele paigaldatakse küte õhk-vesi soojuspumba radiaatorite baasil.

Küttelahendus täpsustatakse eraldiseisvas kütte põhiprojektis

8.2 Ventilatsioon

Hoonele on projekteeritud soojustagastusega mehaaniline sissepuhke- ja väljatõmbeventilatsioon.

Hoonesse on projekteeritud kaks ventilatsioonisüsteemi:

SP1/VT1 ventilatsioonisüsteem SP= + 177 l/s; VT=-177 l/s ;H=150 Pa

VT2 ventilatsioonisüsteem köögikubu min. VT=-50 l/s ;H=150 Pa, regul. kiirusega, integ. valgustusega

Ventilatsiooniseadmena kasutatakse kompleksset ventilatsiooniseadet, mis on valmistatud vastavalt kehtivatele standarditele, on testitud vähemalt vastavalt standarditele EVS-EN 1886 „Hoonete ventilatsioon.

Ventilatsiooni keskseadmed. Mehaanilised omadused” ja EVS-EN 13053 „Hoonete ventilatsioon.

Ventilatsiooni keskseadmed. Seadmed, komponendid ja sektsioonid ning omadused” ning nende kohta on olemas piisav tehniline dokumentatsioon.

Ventilatsioonisüsteemi paigaldamisel arvestada teiste eriosade seadmete ja torustike paiknemisega. Õhujaoturite paigaldamisel jälgida ka muid seintel või lagedel paiknevaid elemente (sh. valgustid). Siirdeõhuliikumise peab tagama WC, vannitoa ja tubade puhul. See on üldjuhul tagatud uksealuse õhupiluga. Õhu liikumise tagamiseks on võimalik kasutada ka siirdeõhureste mõõtudega ca 300x100 mm.

9 Keskonna alased ja tervisekaitse nõuded

9.1 Keskkonnamõjud

Ehitustööde käigus tekkivad ehitusjäätmel tuleb sorteerida liigiti ja utiliseerida vastavalt nõuetele. Tehiskeskkonna mõjud inimeste tervisele ei ole ohtlikud. Projektiga ei kaasne keskkonda saastavat tegevust. Tekkivad olmejäätmel sorteeritakse liikide kaupa eraldi prügikonteineritesse. Korraldada jäätmekäitlus vastavalt kehtivatele nõuetele.

9.2 Tervisekaitse nõuded

Hoone asub Vaivere külas. Siseviimistluses on kasutatud kergesti puhastatavaid ning vajadusel desinfitseeritavaid materjale, millised vastavad Tervisekaitseinspektsiooni nõuetele. Ehitusmaterjalide, tehn- ja elektrisüsteemide valikul tuleb pöörata tähelepanu hooldusjuhendite olemasolule.

9.3 Pinnase- ja lammutustööd ning jäätmekäitlus

Projektiga kavandatud vajalikud ehitustööd ei tekita ümbritseva keskkonna reostumist.

Ehituse käigus kannatada saanud ümbruskonna pinnakattematerjalide taastamistööd kuuluvad ehitustöövõttu. Taastamistööde tulem peab vastama enne töövõttu fikseeritud samaväärsele olukorrale. Hoone ümbruses võetakse maha hoovialal vähesel määral puid ja kadakaid.

Ehitusjäätmel käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa.

Tekkivate jäätmel hinnangulised kogused ja eeldatavad käitluskohad või käitlejad

Koostatakse ehitus- ja lammutusjäätmel kavandatava käitlemise kohta objektil vastavalt [Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja](#) § 32 lõikele 1 ja § 33 lg 3 punktile 2. Ehitus- ja lammutusjäätmel käitlemise info ja käitluskohad: <http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>

ÜLDANDMED

<i>Ehitusobjekti aadress ja nimetus</i>	Tõnise mü. Vaivere küla.
<i>Ehitise omanik, kes vastutab nõuetekohase jäätmekäitluse eest</i>	Karl Koost
<i>Selgitus jäätmel liigiti kogumise kohta ehitusobjektis</i>	Kõik jäätmel sorteeritakse ja ladustatakse objektis eraldi.
<i>Muu asjakohane selgitus</i>	
<i>Selgitus, milliseid taaskasutatud või korduskasutusmaterjale on soovituslik</i>	

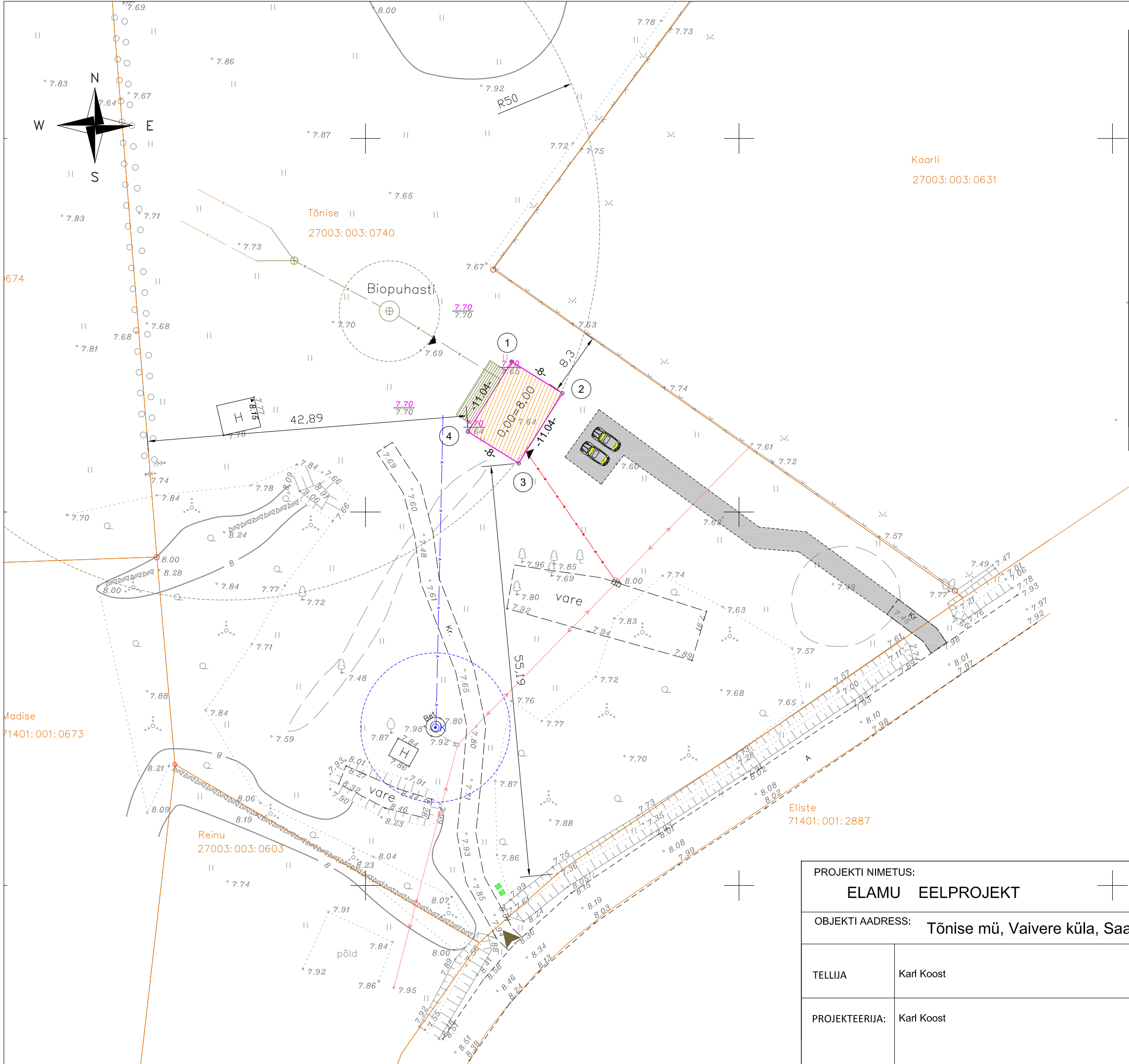
ehitamisel kasutada (näiteks tellised, ehituskiivid, palgid, ukSED, aknad, pinnasejäätmED, asfalt jmt)

OBJEKTIL EELDATAVASTI TEKKIVAD JÄÄTMED

	Kogus	Ühik	Isik, kellele jäätmed kavatsetakse üle anda või jäätme
Värvitud, immutatud või lakitud puit	0,3	m ³	Kudjape Jäätmejaam
Töötlemata puit	1	m ³	Kasutatakse oma krundil kütteks
Paber ja kartong	0,1	m ³	Kasutatakse oma krundil kütteks
Metall	-		Ei teki
Mineraalsed jäätmed (tellised, krohv, betoon jms)	0,5	m ³	Vundamendi tagasitäiteks.
Klaas	-		Ei teki
Pinnas	3	t	Kasutatakse pinnase tagasitäiteks
Kile ja muud plastijäätmed	-		Ei teki
Korduskasutuseks sobivad materjalid (tellised, ukSED, aknad jmt)	-		Ei teki
Pakendid	0,5	t	Tagastatakse pakendiettevõtjale Kudjape Jäätmejaam
Ehitus-lammutussegapraht	1	t	Kudjape jäätmejaam
Segaolmejäätmed	0,5	t	Antakse vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
Ohtlikud jäätmed liikide kaupa:	-		Ei teki
Värvi- ja lakijäägid	5	liiter	Kudjape jäätmejaam
Tühjad vahupudelid	10	tk	Kudjape jäätmejaam
Värvitud lauajäägid	0,1	m ³	Kudjape jäätmejaam
Kokku:	3	m ³	

- Ehitusobjektile tekkivad jäätmed sorteeritakse kohapeal liikide kaupa vastavalt jäätmekavale ja paigutatakse eraldi konteineritesse mahuga 0,24 – 10 m³, mis on vastavalt tähistatud. Pinnas, kaevis ja suuremahulised jäätmed paigutatakse eraldi hunnikutesse.
- Ohtlike ehitusjäätmEte kogumiseks kasutatavad mahutid märgistatakse ja lukustatakse või tagatakse nende valve.
- EhitusjäätmEid 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 vormistatakse seda tõendav dokument.
- Pinnase ladustamiseks või taaskasutamiseks väljaspool ehitusobjekti tuleb taotleda Keskkonnaametilt [registreerimistõend](#).
- Kui pinnas kaevatakse välja kaevetööde käigus looduslikust olekust, st tekib **kaevis**, on võimalik seda kasutada väljaspool sama kinnistut ainult Keskkonnaameti nõusolekul, esitades ametile eelnevalt [vastava taotluse](#).

- Puidujäätmeid 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 viiakse erikäitlusse. Reostuse avastamisest teavitada Saaremaa Vallavalitsust.
- Muus osas tuleb jäätmete nõuetekohasel käitlemisel lähtuda [Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast](#) ja [jäätmeseadusest](#).



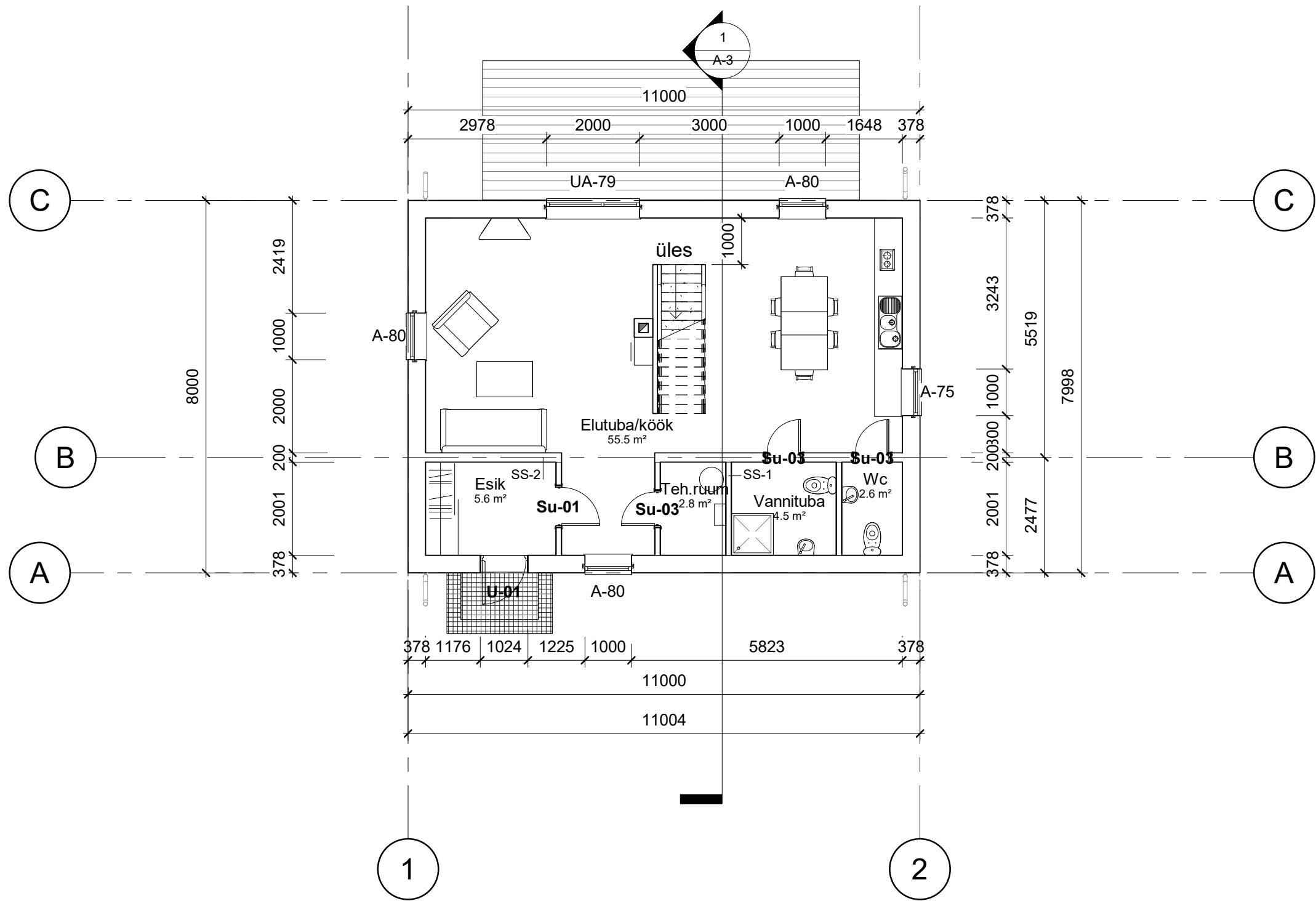
TINGMÄRGID	
LEPPEMÄRK	SELGITUS
	Kinnistu piir
	Ehitatav elamu
	Puitterrass
	Juurdepääsutee ja parkimine
	Sissepääs hoonesse
	Sissepääs kinnistule
	Prügikonteiner
	Olemasolevad hooned
	Ol.ol. puud
	Vertikaalplaneerimine
	Olemasolev elektrikilp
	Rajatav veetrass
	Rajatav kanalisatsioonitrass
	Rajatav biopuhasti Ecolife Bio C5
	Olemasolev elektri õhuliin
	Rajatav elektrikaabel
	Maakütte väliskontuur

Punkti nr.	Koordinaadid	
	X	Y
1	6460520.12	417119.57
2	6460515.9	417126.37
3	6460506.53	417120.49
4	6460510.75	417113.72
1	6460520.12	417119.57

Ehitisealune pindala: 88,3 m2

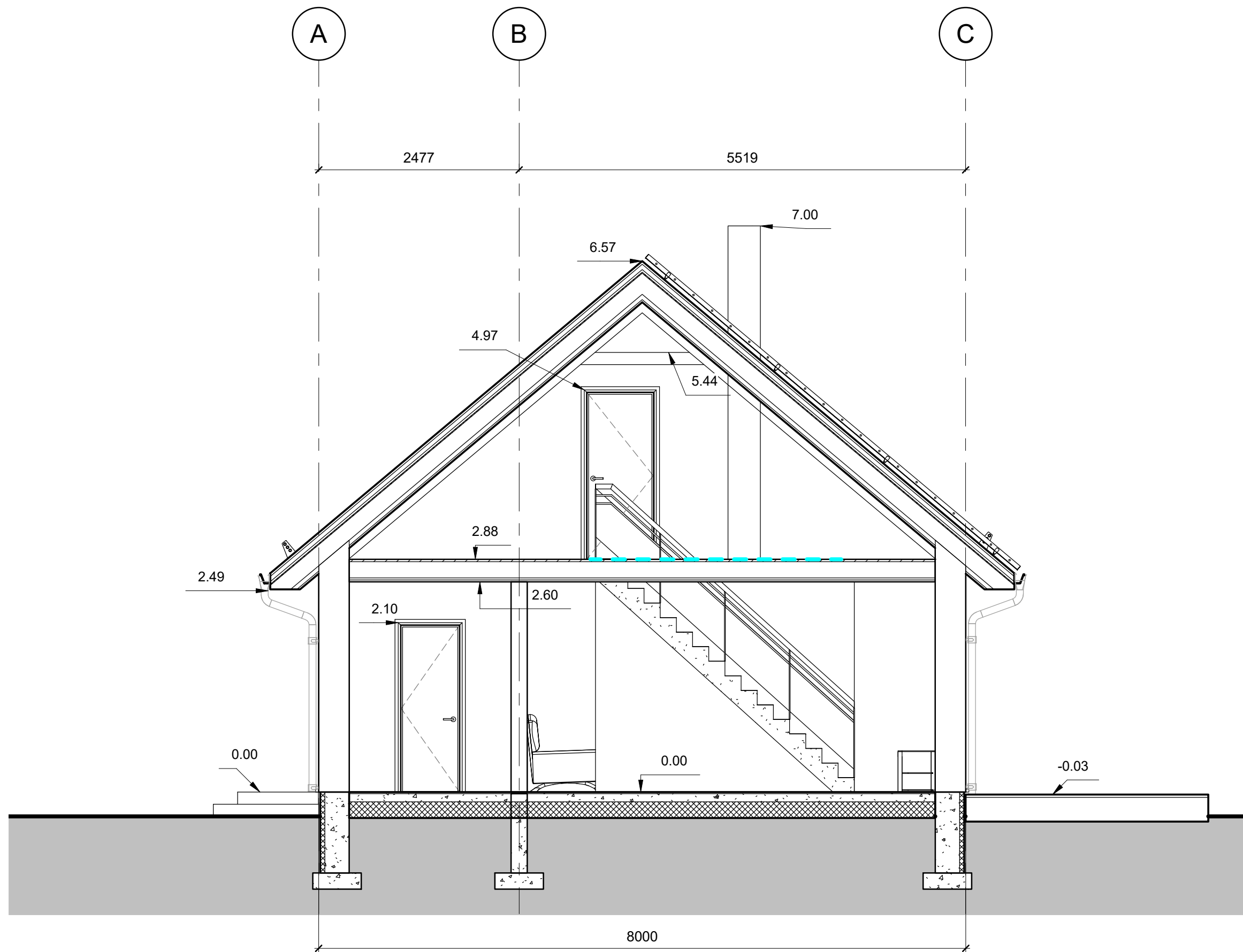
PROJEKTI NIMETUS: ELAMU EELPROJEKT			Stadium EP-2504
OBJEKTI AADRESS: Tõnise mü, Vaivere küla, Saaremaa vald, Saare mk.			Kuupäev 20.02.2025
TELLIJA	Karl Koost	Joonis A-0 ASENDIPLAAN	Leht 0
PROJEKTEERIJA:	Karl Koost		Mõõt 1:500

1 Korruse ruumide spetsifikatsioon		
Number	Nimi	Pindala
1	Esik	5.6 m²
2	Teh.ruum	2.8 m²
3	Elutuba/köök	55.5 m²
4	Vannituba	4.5 m²
5	Wc	2.6 m²
		71.0 m²



1 korrus
1 : 100

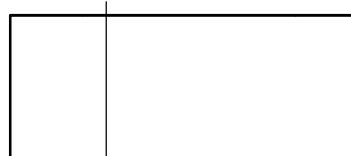
A-1 Põhikorruse plaan Tõnise mü, Vaivere küla, Saaremaa vald Saare maakond. Elamu eelprojekt	Tellija	Karl Koost
	Töö nr.	EP-2504
	Kuupäev	20.02.20265
	Projekteerija	Karl Koost
	Mõõt	1 : 100



1 Lõige 1
1 : 50

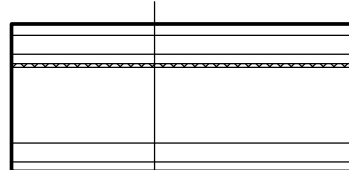
A-3 Lõige 1 Tõnise mü, Vaivere küla, Saaremaa vald Saare maakond. Elamu eelprojekt	Tellija	Karl Koost
	Töö nr.	EP-2504
	Kuupäev	20.02.20265
	Projekteerija	Karl Koost
	Mõõt	1 : 50

VS-1



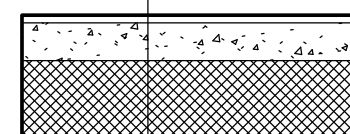
Krohv
Bauroc-plokk 375mm

K-1



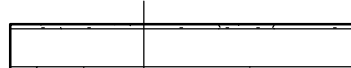
Katusekivi
Puitroov 50x50
Distantслиist 25mm
Tuuletõkkele või plaat
Katusesarikad 50x200 mm prussist ja kivivill
Roovitus 50x100 mm prussist ja kivivill
Aurutõke
Roovitus ja laelaudis

P-1



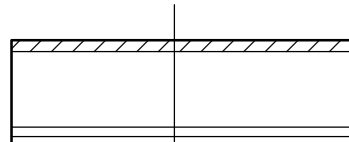
Parkettlaudis
Betonpõrand kütetorustikuga 100mm
Aluskile
EPS 120 200mm
Tihendatud kruus

SS-1



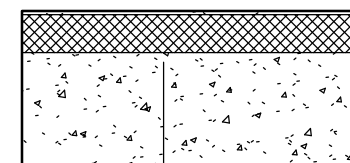
Kipsplaat
Puitsõrestik 95mm ja kivivill
Kipsplaat

VL-1



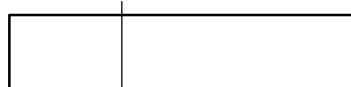
Põrandalaudis
Laetalad 200 mm ja kivivill 200mm
Laeroovitus 22x100 mm
Kipsplaat 2x või laudis

V-1



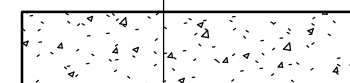
Krohv
EPS 120 50mm
Fibo5-300mm plokk

SS-2

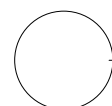


Krohv
Bauroc 200mm plokk
Krohv

V-2



Fibo5-200mm plokk



Konstruksioonid

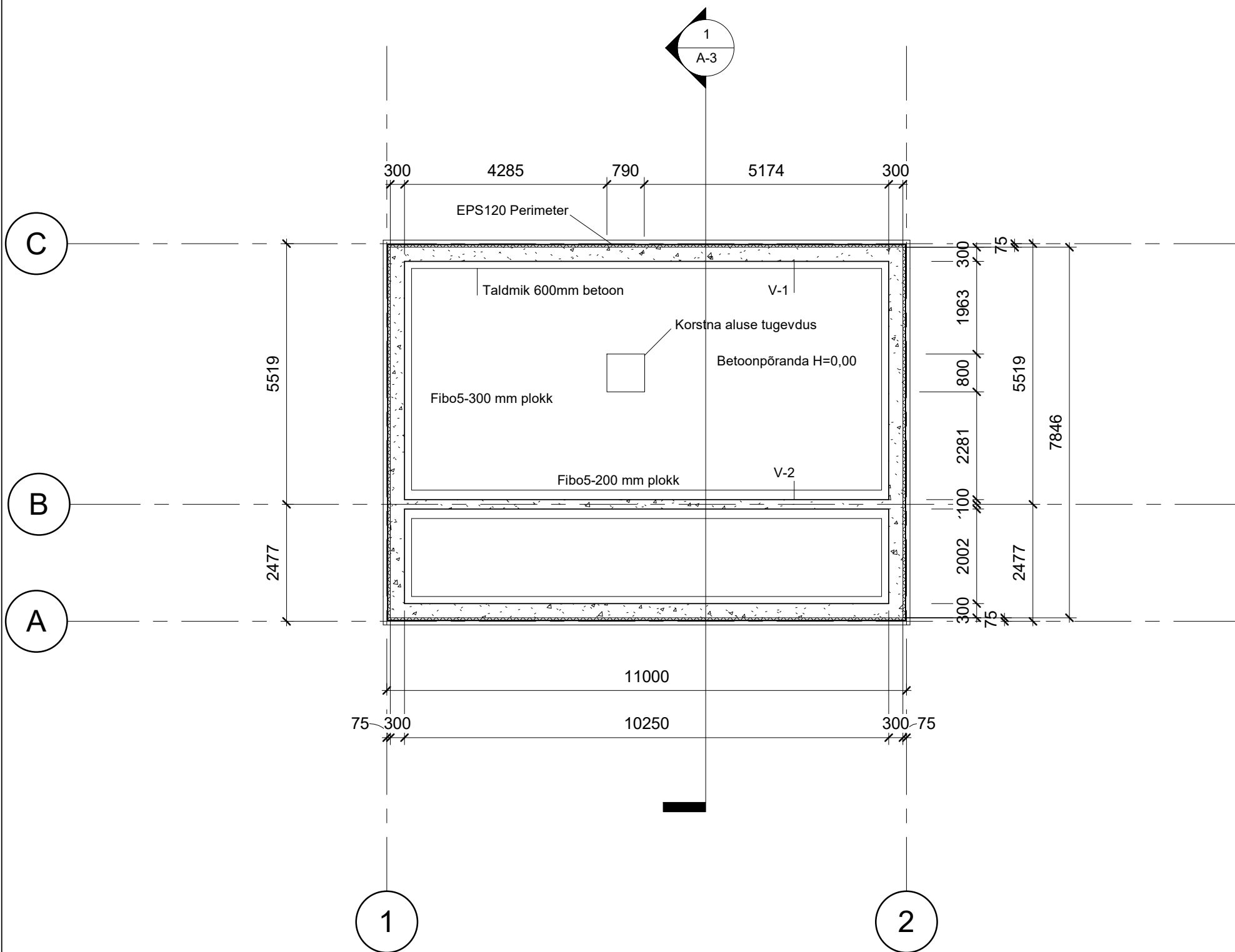
1 : 20

A-5

Konstruksioonid

Tõnise mü, Vaivere küla, Saaremaa vald
Saare maakond. Elamu eelprojekt

Tellija	Karl Koost
Töö nr.	EP-2504
Kuupäev	20.02.20265
Projekteerija	Karl Koost
Mõõt	1 : 20



Märkused:

1. Vundamentide alt eemaldada orgaaniline kasvupinnas, kui kasvupinnas lasub rajamissügavusest madalamal, teostatakse tagasitäide mineraalse täitepinnasega.
2. Vundamendi tagasitäide tihendatakse kihtide kaupa.
3. Vundamendi betooni tugevusklass C25/30. Keskkonnaklass XC2.
4. Vundamendiplaadi alla kilest hüdroisolatsioon.
5. Sokliseina kandev osa eraldatakse hüdroisolatsiooniga (Delta MS või analoog).
6. Kommunikatsioonide läbiviigud teostada toruhülssides ja avad tihendada peale trasside paigaldamist. Läbiviikude kõrgused ja paiknemine täpsustada ehitustööde käigus.

1 Vundament

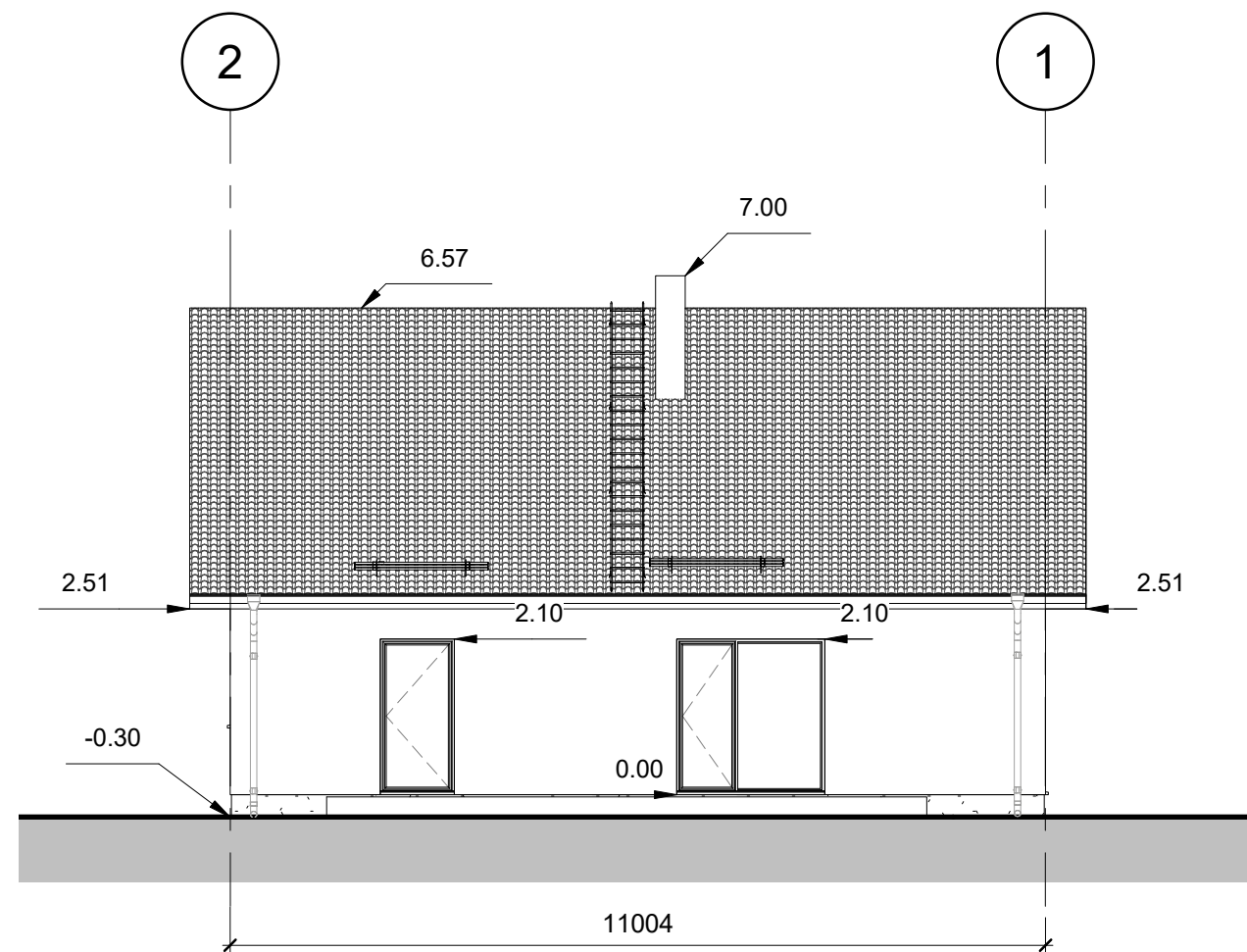
1 : 100

A-6

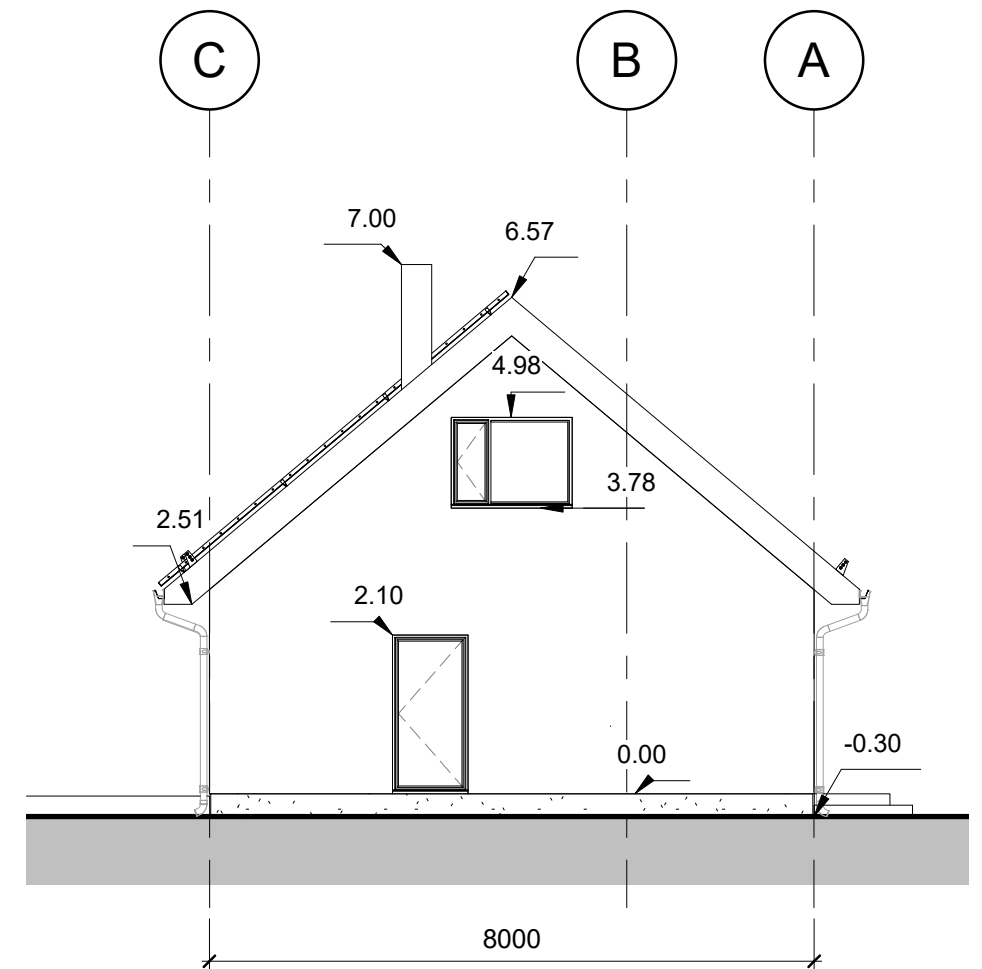
Vundamendi plaan

Tõnise mü, Vaivere küla, Saaremaa vald
Saare maakond. Elamu eelprojekt

Tellija	Karl Koost
Töö nr.	EP-2504
Kuupäev	20.02.20265
Projekteerija	Karl Koost
Möödt	1 : 100



1 Vaade põhjast
1 : 100



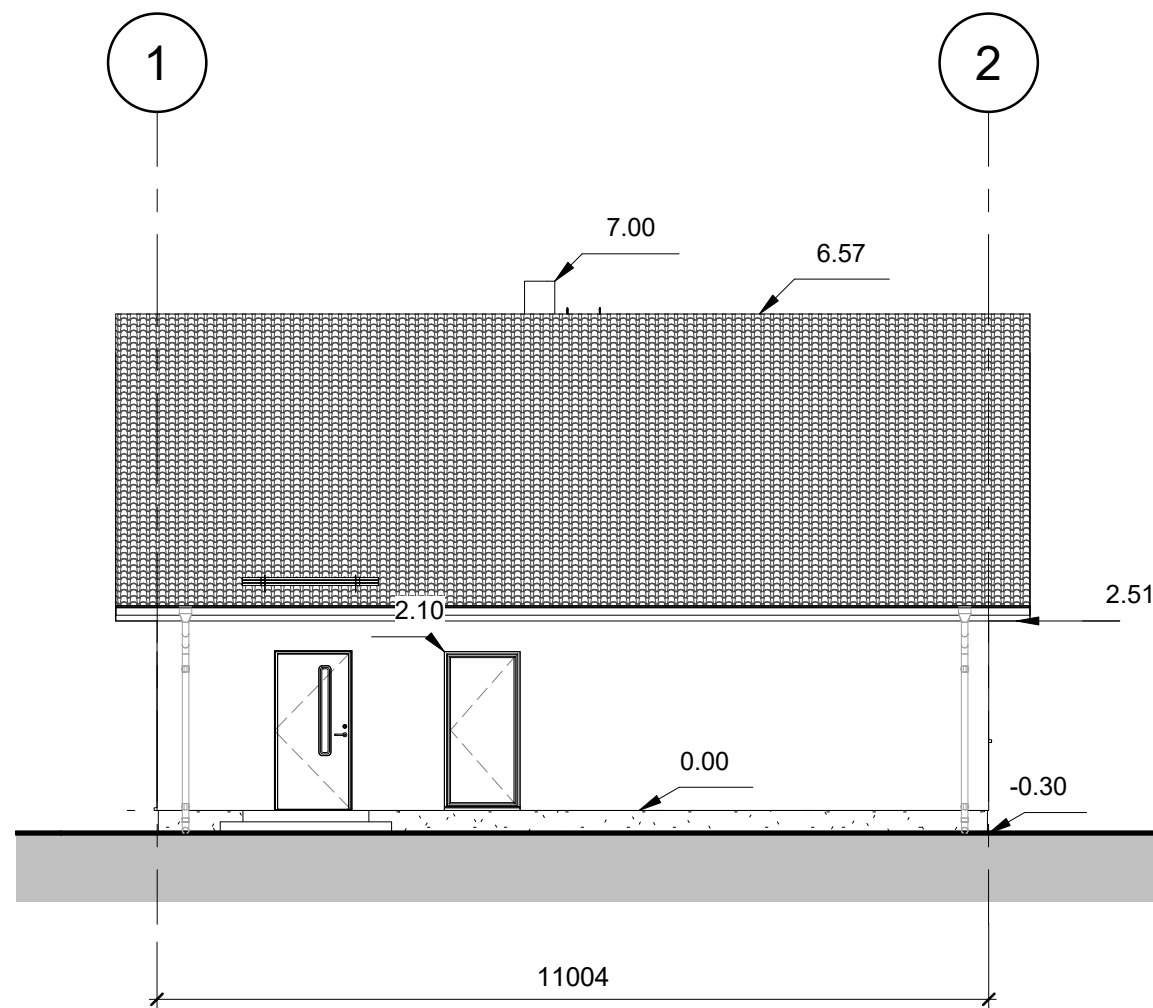
2 Vaade läänest
1 : 100

1. Sokliosa- Krohvitud vundament, tumehall toon RR23
2. Seinad- Helekollane, Tikkurila Q100 tooni välistvärv.
3. Katusekate- Kivikatus- tumepunane toon.
4. Karniisi ja piirete puitosad-valge puiduvärv.
5. Puitterrass- sügavimmutatud puidust, toon immutusroheline.
6. Välistrepp- libisemis ja külmaskindel klinkerplaat, toon tumehall.
7. Uksed ja aknad-valget tooni väljast.

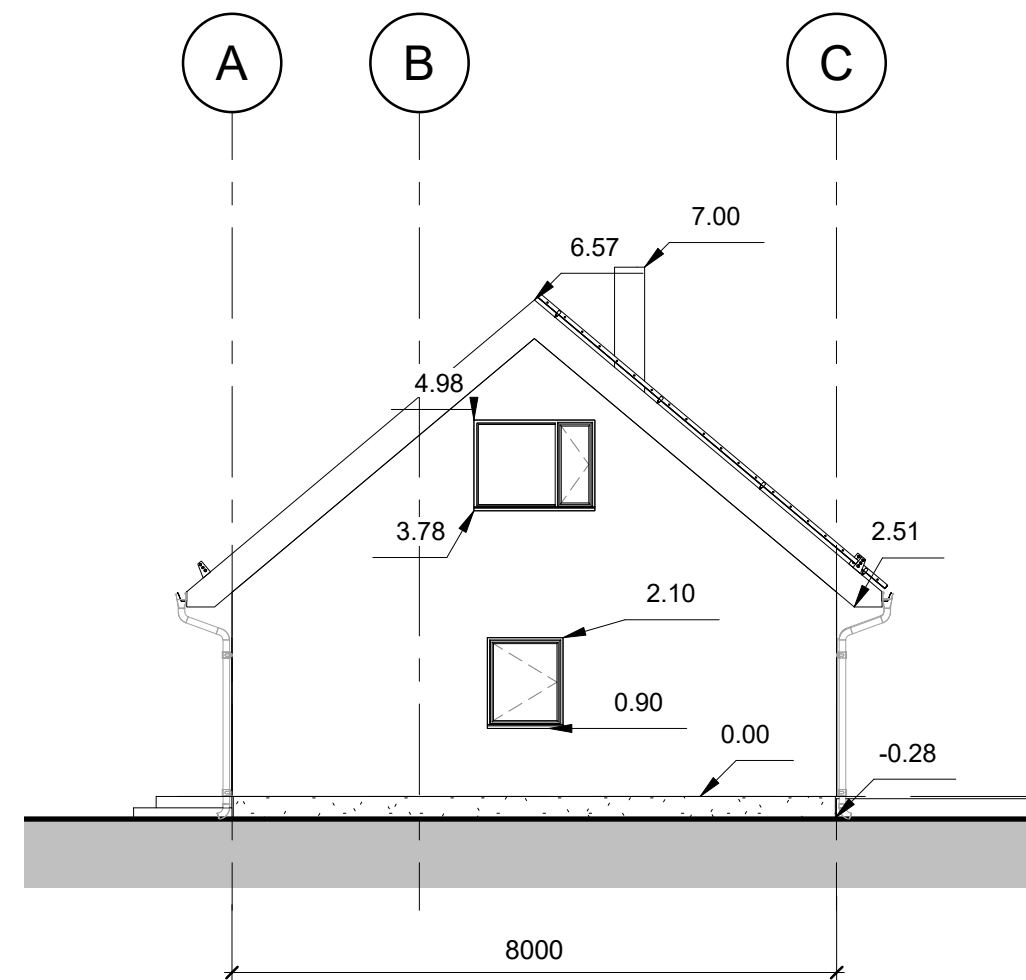
A-7
Vaated1

Tõnise mü, Vaivere küla, Saaremaa vald
Saare maakond. Elamu eelprojekt

Tellija	Karl Koost
Töö nr.	EP-2504
Kuupäev	20.02.20265
Projekteerija	Karl Koost
Mõõt	1 : 100



2 Vaade lõunast
1 : 100



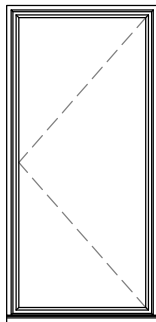
1 Vaade idast
1 : 100

1. Sokliosa- Krohvitud vundament, tumehall toon RR23
2. Seinad- Helekollane, Tikkurila Q100 tooni värisvärv.
3. Katusekate- Kivikatus- tumepunane toon.
4. Karniisi ja piirete puitosad-valge puiduvärv.
5. Puitterrass- sügavimmutatud puidust, toon immutusroheline.
6. Välistrepp- libisemis ja külmaskindl klinkerplaat, toon tumehall.
7. Uksed ja aknad-valget tooni väljast.

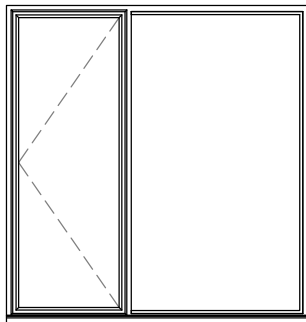
A-8
Vaated 2

Tõnise mü, Vaivere küla, Saaremaa vald
Saare maakond. Elamu eelprojekt

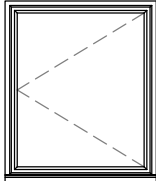
Tellija	Karl Koost
Töö nr.	EP-2504
Kuupäev	20.02.20265
Projekteerija	Karl Koost
Mõõt	1 : 100



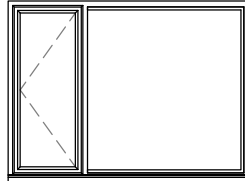
A-80



UA-79



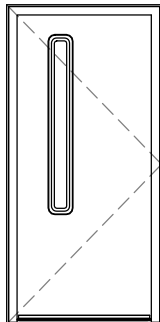
A-75



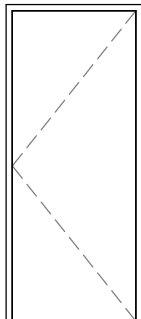
A-82

Aknad 3.kordse pakettklaasiga, plastikraamiga
Min U=1,0W/m2K

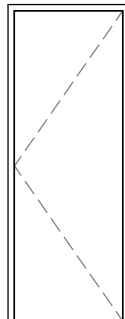
Akende nimekiri			
Tähis	Korrus	Kõrgus	Laius
A-80	1 korrus	2100	1000
UA-79	1 korrus	2100	2000
A-80	1 korrus	2100	1000
A-80	1 korrus	2100	1000
A-75	1 korrus	1200	1000
A-82	Katusekorrus	1200	1600
A-82	Katusekorrus	1200	1600



U-01



SU-01

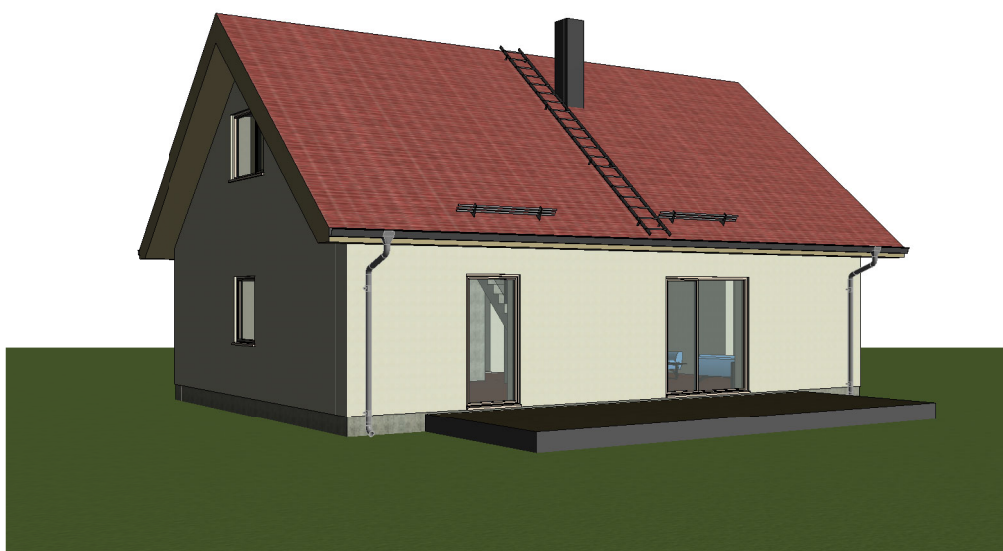
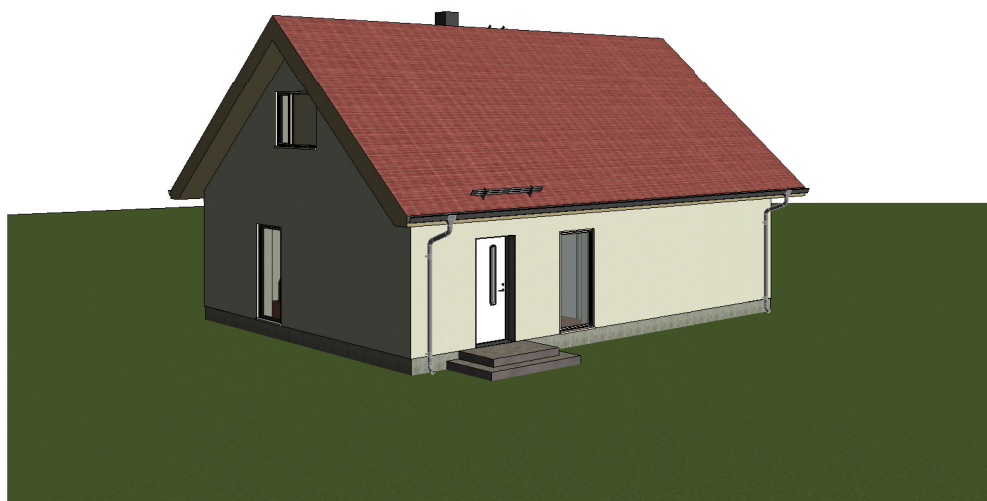


SU-03

Uksed valmistatud liimpuidust, klaas 2x klaaspakett.
Min U=1,0W/m2K

Uste nimekiri			
Tähis	Korrus	Kõrgus	Laius
Su-01	1 korrus	2100	900
U-01	1 korrus	2100	1000
Su-03	1 korrus	2100	800
Su-03	1 korrus	2100	800
Su-03	1 korrus	2100	800
Su-01	Katusekorrus	2100	900
Su-01	Katusekorrus	2100	900

A-11 Akende ja uste spetsifikatsioon Tõnise mü, Vaivere küla, Saaremaa vald Saare maakond. Elamu eelprojekt	Tellija	Karl Koost
	Töö nr.	EP-2504
	Kuupäev	20.02.20265
	Projekteerija	Karl Koost
	Mõõt	1 : 50



A-13
3D-1

Tõnise mü, Vaivere küla, Saaremaa vald
Saare maakond. Elamu eelprojekt

Tellija	Karl Koost
Töö nr.	EP-2504
Kuupäev	20.02.20265
Projekteerija	Karl Koost
Mõõt	



PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr 2411802/003887

04.12.2024.a

Üksikelamu ja seda teenindavate ehitiste püstitamine

Projekteerimistingimuste andja Saaremaa Vallavalitsus

Registrikood 7700306

Projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/09116 27.11.2024.a

Üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks Vaivere küla Tõnise kinnistule.

ANDMED

Tõnise kinnistu on 29174.0 m² suurune 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu katastritunnusega 27003:003:0740. Ehtisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Juurdepääs on võimalik rajada Tahula-Vaivere riigiteelt nr 21171.

SISU JA PÕHJANDUSED

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1 ja Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1, edaspidi ühisplaneering) kohaselt asub Tõnise kinnistu loodepoolne põllu- või heinamaa osa Vaivere küla haljasmaa juhtotstarbega alal. Haljasmaa juhtotstarbe eesmärgiks on säilitada haljasmaale omane hajaasustus. Haljasmaal eeldatakse alade kasutamist põhinevana eelkõige väljakujunenud väärtustel - põllumaad haritakse põllumaana, metsamaadel majandatakse metsa, rannakarjamaad ja niidud on elementaarse hoolduse all ka edaspidi, võimaldades igameheõiguse kohaselt avalikku kasutust. Haljasmaal lubatud maakasutuse sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa.

Haljasmaal võib kinnistute hoonestamine toimuda Maakatastriseadus § 18 tingimustel, kui kinnistu suurus on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras, omavalitsuse kaalutusõiguse alusel, ka väiksem, ning kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Küla tiheasustusalal, olemasoleval pereelamute alal kinnistu suurusele ühisplaneering suuruse piirangut ei sea. Erandkorras on ka väiksema kui 2 ha suuruse kinnistu hoonestamine võimalik, kui see on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega ning sellele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud alaline juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

Hajaasustuses antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal ning millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud alaline juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

Ühisplaneeringuga on seatud üldised tingimused ehitamisele, millest on asjakohased:

- projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooned ja rajatisi;
- hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonete vahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega;
- projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

Tahula-Vaivere tee äärne (lääne-lõunapoolne) osa Tõnise kinnistust asub ühisplaneeringu järgi Vaivere küla kompaktse hoonestusega olemasolevate pereelamute juhtfunktsiooniga tiheasustusalal. Olemasoleva pereelamute alana on ühisplaneeringus käsitletud juba välja kujunenud elupiirkondi nii Kuressaares kui ka linna ümbruse asulates, samuti viimasel kümnendil kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud uusi elumupiirkondi, mille puhul on detailplaneeringujärgse lahenduse elluviimisega alustatud. Olemasolevate elamualade puhul on eesmärgiks väljakujunenud alade säilitamine traditsioonilisel kujul suunitlusega elukeskkonda parandada.

Ühisplaneeringuga on määratud pereelamute juhtfunktsiooniga tiheasustusalade maakasutus- ja ehitustingimused: Uutel kinnistutel, sh jagamisel tekkivatel kinnistutel peab olema tänavapiiri

minimaalselt 20 m vältimaks pikkade ja kitsaste kinnistute ja/või sissesõiduteede tekkimist. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel üle 1000 m² ja rohkem 20%. Lubatud korruselisus maksimaalselt 2.

Maa-alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Elamu püstitamiseks hajaasustuses ja haljasmaal ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav, projekteerimistingimused elamu püstitamiseks antakse ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punkti 1 järgi, kui kavandatav ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonna hoonestuslaadi ning kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ja ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Tõnise kinnistu asub nii hajaasustus- kui tiheasustusalal hajaasustuspriirkonnas Tahula-Vaivere tee ääres. Kinnistu naaberkinnistud on vastavalt kas hoonestamata põllu- ja heinamaa maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega või elamutega hoonestatud elamumaa, aga ka maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistud. Küla hoonestatud kinnistute struktuur on peamiselt kujunenud Tahula-Vaivere tee äärsete õemaa/elamumaa kinnistute suurtest maaüksustest välja jagamise teel. Õuealadel asuv hoonestus on piirkonnas suhteliselt vaba planeeringuga, enamasti ei asetse teega ega teiste hoonetega risti või paralleelselt. Hooned on traditsioonilised, elamud valdavalt kõrgete viilkatustega, alles on ka mõni vana poolviil- või poolkelpkatustega pikkhoone. Abihooneid on nii kõrgete kui madalamate kalletega viilkatustega, esineb üksikuid isetekkelisi madala kaldkatusega kuure. Valdavalt on hooned puitkonstruktsioonis või puitvälisviimistusega.

Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub Tõnise kinnistu rohevõrgustikus, väärtuslikul maastikul ja väärtuslikul põllumajandusmaal.

Rohelise võrgustiku toimimiseks on vaja tagada võrgustiku terviklikkus ja sidusus. Selleks on roheline 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. Tegemist on rohevõrgustiku koridoriga.

Rohevõrgustiku seisukohast on kõrghaljastuse eemaldamine lubatud minimaalselt ja ainult vajaminevas mahu, hoonestus tuleks rajada juba olemasolevale lagedale alale, hoonestusala piirdena lubatud kasutada ainult ulukitele ületatavaid/läbitavaid lahendusi nagu näiteks kiviaed. Üldiselt tundub, et elamu sobitub juba olemasolevaase külastruktuuri. Piirkond on juba inimõjutustega ning eeldatavasti ei too kaasa täiendavad keskkonnamõjusid, mis põhjustaksid rohevõrgustiku edaspidise toimimise. Esialgse paigutuse kohaselt jääb kavandatav hoonestus väärtuslikule põllumajandusmaale väga väikeses ulatuses ja võimalikult tee lähedale, sobitudes asustusstruktuuri. Asukoha valik on loogiline ja ilmselt ainus võimalik ning sobiv lahendus kinnistul.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised: 1) Saare traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses. 2) Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumus, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid). 3) Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid. 4) Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.

Tingimused väärtusliku põllumajandusmaa kasutamiseks: 1) Väärtuslik põllumajandusmaa on põllumajanduslikus kasutuses. 2) 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. 3) Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada ning selle sihtotstarvet muuta üksnes avalikes huvides. 4) 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. 5) Üldplaneeringuga täpsustatakse väärtusliku põllumajandusmaa määramise aluseid ja põllumajandusmaa massiivide piire. 6) Väärtuslike põllumajandusmaade täpsemad kaitse- ja kasutustingimused seatakse üldplaneeringutega.

Ehitusseadustiku (EhS) § 31 lõike 1 kohaselt ei ole kavandataval tegevusel olulist keskkonna mõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhindangut ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2¹ reguleerimis-ala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruuses nimetatud tegevusalade piirväärtusi. Projekteerimistingimuste andmist ei ole vaja korraldada avatud menetlusena EhS § 27 alusel, kuna antud alal puudub detailplaneering. Samuti ei ole projekteerimistingimuste kooskõlastamise ega arvamuse küsimise vajadust teiste asutuste ja isikutega, kuna puudub seotus projekteerimistingimuste taotluse esemega ning ehitustegevus ei puuduta teiste isikute õigusi või huve.

Saaremaa Vallavalitsus pidas vajalikuks Ehitusseadustiku (EhS) § 31 lõike 4 punkti 1 kohaselt esitada projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks Transpordiametile, kuna seoses ehitamisega kavandatakse mahasõitu riigiteelt. Transpordiamet kooskõlastas projekteerimistingimuste eelnõu 12.11.2024.a vastuskirjas nr 7.1-22418949-2 märkustega. Transpordiameti kiri on käesolevate projekteerimistingimuste lahutamatu osa ning kirjas toodud nõuetega peab projekteerimisel arvestama.

Tulenevalt eelnenust ja kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga ning arvestades maakonnaplaneeringu üldisi põhimõtteid ning võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõiked 1 ja 2 ning Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1 antakse projekteerimistingimused üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks Vaivere küla Tõnise kinnistule:

ASENDIPLAANILISED NÕUDED

1. Olemasolevad kitsendused:

1) Umbes 12-34 m kaugusel Tahula-Vaivere tee äärsest piirist kulgeb elektri õhuliin, millel on kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini. Kaitsevööndis kehtivad kitsendused vastavalt Majandus- ja taristu-ministri 25. 06. 2015. a määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

2) Tõnise kinnistu asub Tahula-Vaivere riigitee nr 21171 ääres. Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 70 lõikele 1 on riigimaanteel kaitsevöönd, mille ulatus on 30 m arvestatuna äärmise sõiduraja teekatte servast. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikke ehitisi, s.h tee (ka mahasõit riigiteelt), parkla, kaev, kogumiskaev, piirdeaed jm. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kaldumine Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Ehitusseadustikus § 72 kirjeldamata tegevused tee kaitsevööndis tuleb enne tegutsemist kooskõlastada Transpordiametiga vastavalt EhS § 70 lg 3.

2. Transpordiameti tingimused vastavalt Transpordiameti 12.11.2024 kirjale nr 7.1-22418949-2:

1) Juurdepääs kinnistule kavandada km 3,497 olemasoleva ristumiskoha kaudu (vt joonis 1). Maatulundusmaale ligipääsuks kasutatud ristmik on amortiseerunud ega sobi parameetrite poolest eluasemekoha teenindamiseks. Palume huvitatud isikul taotleda meilt nõuded ristumiskoha

ümberehitamiseks maantee@transpordiamet.ee. Ristumiskoha ümberehitustööd peavad olema lõpetatud ja Transpordiametile üle antud enne hoonete ehitamise alustamist kinnistul.

2) Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased nähtavuskolmnurgad (3x80 m), milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

7. Parkimine lahendada kinnistuseselt ning

2) 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.

3) Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandavad 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.

4) Puurkaevu asukoha kavandamisel lähtuda veeseaduse (VeeS) § 127 lg 1, mille alusel heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Sellest lähtuvalt ei tohi puurkaevu ümbritsev ala, kus ei ole lubatud heitvee ning saasteainete pinnasesse juhtimine, ulatuda riigiteele ning riigiteega külgnevale vaba ruumi alale (vt normide lisa 1 tabel 10).

5) Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Seejuures tuleb välistada ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Me ei ole nõus lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.

5) Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

3. Tõnise kinnistule võib projekteerida hooned Tahula-Vaivere riigitee teekatte servast minimaalselt 30 m kaugusele väljapoole teekaitsevööndit, väljapoole elektriliini kaitsevööndit, soovitavalt projekteerimistingimuste taotluses asendiskeemil näidatud orienteeruvale asukohale. Säilitada teeäärne puistu, sest puistu säilitamine tee ääres on vajalik võimalike teest tulenevate mõjude (müra, tolm, heitgaasid jms) vähendamiseks.

4. Hoonete minimaalne kaugus naaberkinnistute piiridest on pool kavandatava hoone piiripoolsest kõrgusest, kuid mitte vähem kui 4 m lähtuvalt tuleohutusnõuetest. Naaberkinnistu piirile lähemale ehitamine tuleb naaberkinnistu omanikuga eelnevalt kokku leppida ja kokkulepe esitada ehitusloa taotluse juurde.

5. Kaitsevööndite asukoht ja ulatus ning projekteeritud ehitiste sealhulgas tee, parkla, kaevu või muude rajatiste kaugus teekatte servast ning kinnistu piiridest märkida projekti asendiplaanile.

6. Projekti asendiplaanil näidata kinnistule kavandatavate teede ja platside asukoht, mõõdud sh krundi piiridest, katendid jm asjakohane. Parkimine lahendada kinnistu siseselt vastavalt Eesti Standardi nõuetele, riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha.

7. Projekti asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile.

8. Projektiga lahendada hoone, projekteeritud teede ja platside ning planeeritava maapinna vertikaalplaneerimine ja sademetevee immutamine või ärajuhtimine. Sademevesi immutada kinnistuseselt.
9. Hooneväline tuletõrje veevõtukoht lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“ ja SiM määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

ARHITEKTUURSED NÕUDED

10. Uus elamu projekteerida sobitavana külamiljöösse, arvestades seal olemasolevat hoonestust. Nii põhiplaan kui hoone välisilme kavandamisel arvestada piirkonna hoonestuslaadi, sealhulgas ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne).
11. Kinnistule võib projekteerida kuni 350 m² suuruse ehitusaluse pindalaga üksikelamu ja kaks abihoonet, kõik kokku 500 m² ehitusalust pindala.
12. Alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga väikehooned on vaba ehitustegevus, kuid soovitatav on neid kinnistule püstitada mitte üle kahe.
13. Hooned projekteerida terviklikult koos haljastuse, piirete, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel lähtuda piirkonnas domineeriva hoonestuse hoonestuslaadist sh arhitektuursest stiilist ja mahtudest.
14. Elamu võib olla ühe- või kahekorruseline (katusekorrusega) maksimaalse kõrgusega 9.0 m maapinnast, abihooned soovitatavalt väiksemad ja madalamad kui elamu.
15. Hooned projekteerida viilkatustega, põhimahu katusekalle 35-45° arvestades ümbruskonnas ja naaberkinnistutel väljakujunenud hoonestuse arhitektuurse stiili ja ehituslaadiga. Väiksemad väljaulatuvad hooneosad ja katuseuugid ning väikehooned võivad olla madalama katusekaldega.
16. Ehitusmaterjalina kasutada piirkonnale omaseid ja looduslähedasi materjale nagu näiteks puit ning looduslik kivi välisseintes, sokliosa looduslikust kivist või betoonist jne. Tehislikke imiteerivate materjalide nagu plastvälisvooder, bituumenkatus, freespruss seinad vms kasutamine ei ole lubatud.
17. Projektis määrata välisviimistluse värvitoonid. Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale ja neutraalseid traditsioonilisi värvitoone (erksaid, sünteetilisi värvitoone mitte kasutada).
18. Ehitusseadustiku § 65 kohaselt projekteerimisel tagada üle 50 m² suuruse suletud netopindalaga elamu energiatõhusus ning § 66 kohaselt vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega.
19. Piirdeaia on lubatud piirata vaid kinnistu lõunapoolne hoonestusala/õuemaa. Piirdena võib kasutada ainult ulukitele ületatavaid/läbitavaid lahendusi nagu näiteks kiviaed või vundamendita traditsioonilisi, saarele omaseid lahendusi (nt puitaiad). Projektis kirjeldada kinnistu piirded ja asendiplaanil näidata asukoht. Piirdeaia kavandamisel riigitee kaitsevööndisse tuleb aia asukoht, kujundus ja kõrgus kooskõlastada Transpordiametiga.

NÕUDED TEHNOVARUSTUSELE

20. Lahendada veevarustus ja kanalisatsioon lokaalselt. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine vallavalitsusele.
21. Kinnistul on põhjavesi OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes nõrgalt kaitstud. Kinnistu reovee kohtkäitluse lahendamisel lähtuda reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjast Saaremaa vallas. Reoveekäitluse lahendustena võib kaaluda reovee kogumismahutit või omapuhastit. 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 ebauhtlane, tuleks eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist või nõrgalt kaitstud alal ka kahesüsteemset reoveekäitlussüsteemi (septik-imbsüsteem pesuvee käitlemiseks ning reovee kogumismahuti WC-väljavoolule - WC võib asendada ka kompostkäimlaga).
22. Tingimused omapuhastile (mh. ka hallvee käitlemiseks septik-imbsüsteem):
 - 1) Omapuhasti kavandamisel ühendada sellega kõik hooned, milles on kavandatud reoveeteke;

- 2) Omapuhasti imbsüsteemi kaugus kaevust vähemalt 60 m;
- 3) Kinnistul puuduvad heitveesuublaks sobilikud veekogud, mistõttu ainsaks võimalikuks heitveesuublaks on pinnas. Kui suublaks on pinnas, võib nõrgalt kaitstud põhjaveega alal pinnasesse immutada bioloogiliselt puhastatud reovett (kuni 10 m³/ööpäevas). Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal võib pinnasesse immutada mehaaniliselt puhastatud pesuvett (nn. hallvett) kuni 5 m³/ööpäevas, kuid see ei tohi sisaldada fekaalset päritolu reostust (WC- väljavool tuleks sel juhul koguda eraldi lekkekindlasse kogumismahutisse või kasutada kompostkäimlat/kuivkäimlat).
- 4) Heitvee imbsüsteemiga kaasneva kitsenduse ala (r=50m) ulatumisel naaberkinnistule on vajalik naabrite nõusolek.
- 5) Puhasti kavandada elamust vähemalt 10 m kaugusele, ning muu pealt kinnine mahuti elamust vähemalt 5 m kaugusele, puurkaevust mõlemad vähemalt 10 m kaugusele. Tagada, et puhasti jääb elamust valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid) ning kaevu ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.
- 6) Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavus asub põhjavee kõrgeimast tasemest ning aluspõhja kivimist aastaringselt vähemalt 1,2 m kõrgemal. Imbsüsteem peab tehnilise toimimise tagamiseks jääma aastaringselt kõrgemale veega küllastunud pinnasekihist. Nõrgalt kaitstud aladel tuleb impeenar immutusunõude täitmiseks reeglina rajada tõstetud peenrasse.
- 7) Reoveesüsteemi rajamine tuleb dokumenteerida. Omapuhasti rajamiseks vajalik projekt-dokumentatsioon on soovitatav esitada hoone ehitusprojekti raames. Eraldi menetlust taotledes väljendada see elamu ehitusprojekti seletuskirjas. Omapuhasti projektis näidata asendiplaan ja kogu süsteemi pikiprofiil ja ristlõige koos kõrgusandmetega. 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, teostusmöödistus).
23. Omapuhasti rajamine kinnistule on võimalik vaid juhul, kui õnnestub sellele leida nõuetele vastav asukoht - kui nõuetele vastavat asukohta omapuhastile leida ei ole võimalik (naaberkinnistu puurkaevu sanitaarkaitseala muutus hooldusalaks, kokkulepped teiste naabritega imbsüsteemi kitsenduse tõttu, kooskõlastus Transpordiametilt/Elektrilevilt), tuleb reovee kohtkäitlus lahendada reovee kogumismahuti baasil.
24. Kogumismahuti kavandamisel kõik tekkivad reoveed suunata kogumismahutisse ja tühjendada 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 juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Samuti peab olema tagatud, et reovee kogumismahuti tühjendus ja tuulutusavade kaudu ei satu mahutisse pinnavett. Paigaldatud reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida 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.

KESKKONNAKAITSELISED NÕUDED

25. Projektis kirjeldada haljastuse ja heakorra põhimõtted lähtuvalt rohevõrgustiku toimimise tagamise meetmetest (vt preambula). Näidata asendiplaanil ja kirjeldada seletuskirjas muudatust haljastuse osas (markeerida mahavõetavad puud ja rajatava muruga ala, kirjeldada puude istutused liikide kaupa jmss).
26. Kõrghaljastus säilitada maksimaalses olemasolevas ulatuses. Täiendav haljastus ainult kohalike looduslike liikidega nagu mänd, kadakas, pihlakas jms.
27. Kirjeldada olmejäätmete liigiti kogumise lahendust. Olmejäätmete kogumiskoht peab vastama Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja ((Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26) § 5 nõuetele, kogumismahutite asukohad tähistada asendiplaanil. Jäätmemahutite

teisaldustee veokini peab olema maksimaalselt 20 m pikk. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile.

28. Kirjeldada objekti ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemist. Esitada jäätmete ja väljakaevatud pinnase prognoositavad tekkekogused liikide kaupa koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuu välja jäätmete võimalikud käitluskohad). Kirjeldada kasvupinnase käitlust ja kaitsemeetmeid.

ÜLDNÕUDED

29. 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.
30. Ehitusprojekt koostada eelprojekti staadiumis.
31. Ehitusprojekti sisu ja vormistus peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2015.a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja EVS 932 „Ehitusprojekt“ nõuetele, 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“.
32. Projekti asendiplaan koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000. Alusplaan mõõdistada projekti koostamiseks ja kontrollimiseks piisavas ulatuses, sealhulgas Tahula-Vaivere teelt mahasõit koos kavandatava sissesõidutee ja tehnovõrkude aladega peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet (ortofoto).
33. Ehituseadustiku § 65 kohaselt projekteerimisel tagada elamu energiatõhusus ning § 66 kohaselt vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega.
34. Projekti tuleohutuse osa peab vastama Tuleohutusseadusele ning Siseministri 30.03.2017.a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
35. Projekt kooskõlastada kinnistu kaasomanikuga.
36. 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 jm 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 ka dgn- või dwg-formaadis.

KEHTIVUS JA VAIDLUSTAMINE

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

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

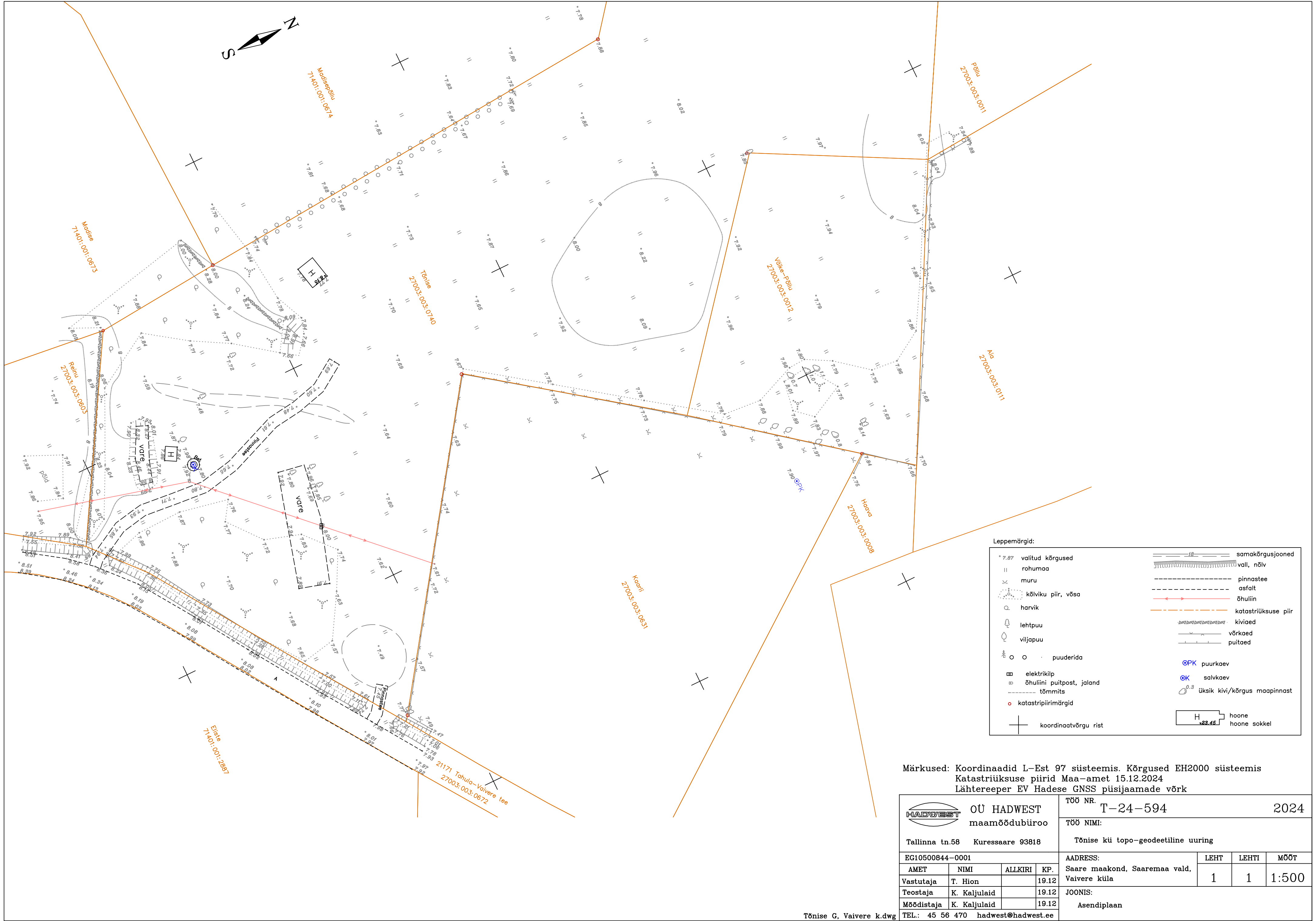
/allkirjastatud digitaalselt/

Inge-Ly Ansip


Arhitekt-planeerija

Koostas Inge-Ly Ansip, tel 4525041

e-post: inge-ly.ansip@saaremaavald.ee



Märkused: Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis
Katastriüksuse piirid Maa-amet 15.12.2024
Lähtereeper EV Hadese GNSS püsijaamade võrk

 OÜ HADWEST maamõõdubüroo				Töö nr. T-24-594 2024		
Tallinna tn.58 Kuressaare 93818				Töö nimi: Tõnise kü topo-geodeetiline uuring		
EG10500844-0001				Aadress: Saare maakond, Saaremaa vald, Vaivere küla		
AMET	NIMI	ALLKIRI	KP.	LEHT	LEHTI	MÕÖT
Vastutaja	T. Hion			1	1	1:500
Teostaja	K. Kaljulaid		19.12	JOONIS:		
Mõõdistaja	K. Kaljulaid		19.12	Asendiplaan		
TEL.: 45 56 470 hadwest@hadwest.ee						