



**Projekteerimistingimuste andja Saaremaa Vallavalitsus**

Registrikood 7700306

**16.03.2026. a projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/02430 v01**

Elamu püstitamine Kihelkonna alevikku Mustjala mnt 8 maaüksusele.

**ANDMED**

Mustjala mnt 8 maaüksus (katastriüksus 30101:003:0942, suurusega 3686 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%). Ehtisregistri andmetel on maaüksus hoonestamata. Taotleja on väljendanud soovi püstitada uus elamu.

**SISU JA PÕHJENDUS**

Mustjala mnt 8 maaüksusel kehtib Kihelkonna valla üldplaneering (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 määrusega nr 8), mille kohaselt maa-alale juhtotstarvet määratud ei ole.

Üldplaneering näeb ette täiendavate elamumaade arendamist olemasolevate elamumaade vahetus läheduses, mida soosib ka juba väljakujunenud infrastruktuur ja piirkonna atraktiivsus.

Elamumaa arendamise põhimõtted kompaktse asustusega alal ja tiheasustusega alal maareformi seaduse tähenduses üldplaneeringu järgselt säilivad kõik olemasolevad elamumaad;

- mitmekesistamiseks elamispinna valikut lubatakse Kihelkonna alevikus rajada pere- ja ridaelamuid;
- ehitusõigust taotletava krundi minimaalne suurus alevikus on 5000 m<sup>2</sup>. Põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalikul omavalitsus teha erandeid ja lubada ehitustegevust väikemal krundil kui 5000 m<sup>2</sup>, kui elamumaa sihtotstarbega krunt on moodustatud enne üldplaneeringu kehtestamist või krundil, mis on varustatud tehnovõrkudega;
- kavandatavete elamumaade arendamisel tuleb arvestada veel hoonestamata, kuid elamumaana kavandatud naaberalade vajadustega juurdepääsu ning tehnovõrkude ja haljastuse rajamiseks. Parima lahenduse saavutamiseks on soovitatav kavandatavate eraldiasetsevate elamualade lõikes koostada ühine kogu ala hõlmav detailplaneering (nt ala Kihelkonna-Papissaare munakiviteest põhjasuunas, ala Kihelkonna-Papissaare munakiviteest lõunasuunas jne), mille koostamise käigus lahendatakse ühiselt tehnovõrkude ja teede lahendused ning erinevate elamutüüpide paigutus, suuremate alade korral ka üldkasutatavate haljasalade paigutus;
- vajadusel on lubatud kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaa juhtotstarbega maadele anda ärimaa ja üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas väikeettevõtluse, avalike teenuste ja puhkemajanduse arengut ning töökohtade teket elukoha lähedal. Soovituslik suund on puhkemajandusliku teeninduse, toitlustuse või majutuse arendamine;
- vajadusel on lubatud kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaa juhtotstarbega maadele anda ärimaa ja üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas väikeettevõtluse, avalike teenuste ja puhkemajanduse arengut ning töökohtade teket elukoha lähedal. Soovituslik suund on puhkemajandusliku teeninduse, toitlustuse või majutuse arendamine;
- kvaliteetse elukeskkonna säilitamiseks ja tagamiseks ei tohi ärimaa kõrvalfunktsiooni arendades kaasneda olulist negatiivset mõju naaberaladele (nt liiklusvoogude oluline

suurenemine, müra, õhusaaste). Ärihoonete sobitamiseks keskkonda ei tohi äriliseks otstarbeks ehitatava hoone maht ületada väikeelamu mahtu ning rajatav hoone(d) peab sobima piirkonda ja moodustama ümbritsevate hoonetega ehitusliku terviku. Ärihooned peavad harmoneeruma eluhoonetega oma mahult ja arhitektuuriliselt lahenduselt;

- üldkasutatavate puhkealade ja laste mänguväljakute rajamiseks elukoha lähedusse, tuleb suuremate elamualade arendamisel ala ulatuslikkusest tulenevalt 10% detailplaneeringu alast jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks või puhke- ja viiretusmaaks, kuhu on võimalik rajada mänguväljakuid, palliplatse vms, kusjuures üldkasutatavate puhke- ja virgestusmaade väljaarendamine toimub arendaja ja omavalitsuse vahelisel kokkuleppel;
- uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada veevarustuse ja reoveepuhastuse vastavus keskkonnanõuetele; keskkonnakaitse eesmärgil, sh põhja- ja pinnavee, veekogude ja pinnase kaitseks toimub reovee kogumine reoveekogumisala piires kanalisatsiooni või kogumiskaevude abil. Pinnase ja põhjavee reostuse vältimiseks peab vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. aasta määrusele nr 269 Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord väljaspool reoveekogumisalasid paiknevatel tiheasustusaladel reovee enne immutamist vähemalt bioloogiliselt puhastama;
- turvalisuse tagamiseks tuleb rajada täiendavalt tänavavalgustust ja paigutada lisavalgusteid. Valgustatud peavad olema eelkõige bussipeatused, ühiskondlike hoonete lähiümbrus, kõik enam kasutatavad haljasalad ja pargid ning olemasolevad ja kavandatavad kompaktsed asustusega alad.

Lisaks on Kihelkonna alevikus määratud järgmised lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks, mille saab ka projekteerimistingimustes aluseks võtta:

- Krundi minimaalne suurus: 5000 m<sup>2</sup>.
- Juhtotstarve ja kõrvalotstarve: pere- ja ridaelamumaa. Kuni 20% ulatuses kaubandus-, toidlustus-, teenindus- või majutushoone maa või üldkasutatava hoone maa Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala Max 20 % krundi pindalast.
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 1,5 korrust, 7,5 m.
- Liikluskorraldus: parkimine oma krundil.
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted: piirete kõrgus kuni 1,2 m.
- Tehnovõrgud ja -rajatised: ühisveevarustus ja –kanalisatsioon vastavalt reoveekogumisalale. Lokaalküte. Soovitavalt maa-alused tehnovõrgud. Tänavavalgustus.
- Keskkonnatingimused: tagada nõuetekohane sanitaarkaitse.

Kinnistu asub Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee (nr 21102) kaitsevööndis. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Lähtudes EhS § 70 lg 3 võib riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul kui see ei vähenda riigitee ohutust.

Kagupoolses kinnistu ääres asub kohalik Pähkli tänav.

Uue hoone püstitamiseks on planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõige 1 punkt 1 kohaselt detailplaneeringu koostamine alevikes nõutav. Lisaks on Kihelkonna alevikus detailplaneeringu koostamise kohustus ka üldplaneeringu kohaselt (PlanS § 125 lõige 2): Kihelkonna alevik maakasutusplaanile kantud piirides on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

Vastavalt PlanS § 125 lõikele 5 võib kohalik omavalitsus detailplaneeringut koostamata lubada püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitist sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ja ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Maa-alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Kinnistud Mustjala mnt 8 kinnistu naabruskonnas on elamu ja

abihoonetega hoonestatud elamumaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistud. Seetõttu on Mustjala mnt 8 kinnistu olemasoleva hoonestuse vahele jääv maaüksus, millele võib projekteerimistingimuste alusel püstitada hoone ja seda teenindavad rajatised. Lisaks on üldplaneeringus määratud elamumaade üldised kasutus – ja ehitustingimused.

Lähtuvalt ehitusseadustiku § 26 lõikest 3 arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sh hoonestuslaadi ning projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ja üldplaneeringus seatud tingimustega. Hoone püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus toodud üldiste põhimõtete ja elamumaadele seatud tingimustega, kui järgitakse eelpooltoodud põhimõtteid ja projekteerimistingimustest tulenevat. Mustjala mnt 8 paikneb olemasoleva hoonestusega piirkonnas. Piirinaabrite (Ravi tn 2 ja Mustjala mnt 6) maakasutus on elamumaad ning hoonete kasutamise otstarve on elamud ja neid teenindavad muud ehitised nagu abihooned, kuurid jms. Mustjala mnt 8 asub Kihelkonna alevikus, kus hooned paiknevad ebakorrapäraselt. Katusekalle on üldjuhul 30-45 kraadi. Välisviimistluses esineb nii värvitud horisontaallaudist, krohvi kui ka silikaatellisest voodrit, viimane on sageli kahevärviliselt kujundatud.

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.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 alusel viis Saaremaa Vallavalitsus projekteerimistingimuste andmise menetluse läbi avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada ehitusseadustiku §-s 27 ja planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Projekteerimistingimuste eelnõu oli avalikustamisel 09.04.2026-22.04.2026. a (k.a) Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saaremaa Teataja 9. aprillil 2026. a. Väljapaneku ajal said huvitatud isikud ja isikud, kelle õigusi võis avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, esitada ettepanekuid ja vastuväiteid kirjalikult Saaremaa Vallavalitsusele paber kandjal aadressil Tallinna 10 Kuressaare 93819 või e-posti aadressil [vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee), hiljemalt 22.04.2026. Väljapaneku jooksul ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid pöördumisi *ei esitatud/esitati*.

**Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõiked 1, 2, 3 ja 4, § 28, § 31 lõike 2, § 33 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 5 ning Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1 väljastada projekteerimistingimused uue elamu projekteerimiseks Kihelkonna alevikku Mustjala mnt 8 (30101:003:0942) katastriüksusele:**

## **ASENDIPLAANILISED TINGIMUSED**

- Hoonestus kavandada eelistatult kinnistu keskele.
- Uute hoonete püstitamine projekteerida terviklikult koos hoonet ümbritseva ruumiga (haljastus, platsid, liikumisteed, katendid, vertikaalplaneerimine jmt). Asendiplaanil kajastada olemasolev, likvideeritav ja projekteeritud haljastus.
- Parkimine lahendada kinnistuseselt ning teel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha.
- Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
- Hoonete kaugus naaberkinnistu piiridest võib minimaalselt olla pool kavandatava hoone piiripoolsest kõrgusest, kuid mitte vähem kui 4 m (pool tulekaitsekuja) kui naaberkinnistu omanikuga ei ole kokku lepitud teisti.

- Projekti asendiplaanil näidata mahasõit, teede ja platside asukoht, mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms. Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivale Eesti Standardile EVS 843.
- Mahasõit ja juurdepääs kinnistule kavandada munitsipaalomandisse kuuluvalt Pähkli tänavalt.
- Projektiga lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee immutamine või ärajuhtimine.
- Järgida piirkonna looduslikku eripära ning hoone laiendus kavandada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi ja –tavaga.
- Hoonete asukohavalikul tuleb silmas pidada kinnistul kehtivaid kitsendusi ning planeeritav lahendus peab olema kooskõlas kitsendustest tulenevate seadustega.
- Asendiplaanile märkida kõik kujud, kaitsetsoonid ja hooldusalade piirid.
- Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmekäitlusveokile.
- Hoone asukohavalikul ja paigutamisel arvestada väljakujunenud asustusstruktuuri. Samuti arvestada looduslike tingimustega (liigniisked alad, päikese liikumine, valitsevad tuuled ja selle eest kaitset pakkuv kõrghaljastus jmt).
- Hooned projekteerida väljapoole teekaitsevööndeid.

## **ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED**

- Hoone kavandada kaasaegses arhitektuurikeeles.
- Projektis määrata välisviimistluse värvitoonid. Soovitame kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. (Erksad, sünteetilised värvitoone mitte kasutada).
- Keelatud on kasutada tehislিকে ja imiteerivaid materjale.
- Elamu projekteerida põhimahus viilkatusega, katusekalle 30-45°.
- Hoonete kavandamisel järgida alevikule iseloomulikku hoonete algupärast arhitektuuri (hoonete arv õuel, mahud, ehitusalune pind, kõrgus, akende ja uste kuju, ruudujaotus ning asend, katuse kuju jmt).
- Projekteerimisel arvestada kontaktvööndi arhitektuurilisi lahendusi, sobitades hooned mahult ja välisviimistluselt. Järgida tuleb väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri – hoonete (hoonegruppide) paigutust maastikus ja hoonete omavahelist kaugust, samuti ehitusmahtusid ja arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne).
- Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale ja värvitoone.
- Kavandatav elamu võib olla maksimaalselt 150 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pindalaga, ühe- või kahekorruseline (katusekorrusega), hoone maksimaalse kõrgusega maapinnast harja tippu 7,5 meetrit.
- Planeeritavad abihooned kavandada elamuga sobivas arhitektuurikeeles, soovitatavalt elamust madalamad ja väiksema mahuga. Lubatud on kavandada kuni 60 ruutmeetrise ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 meetri kõrguseid abihoneid.

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

## **TEHNOVARUSTUSE TINGIMUSED**

- Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt.
- Liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ca 50 m kaugusel Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi mnt ja Ravi tn ristmikul. Liitumistingimused annab AS Kuressaare Veevärk. Riigimaantee kinnistul (kat tunnus: 30101:005:0323) asuvad elektrimaakaabelliin ja sideliin. Projektid vajavad kooskõlastusi.

- Veevarustuse tarbeks oma puurkaevu rajamine on võimalik, kui liitumine ühisveevärgiga ei ole võimalik. Omapuhasti ja imbsüsteemi rajamine kinnistule ei ole võimalik. Lubatud on kasutada kogumismahutit reovete kanaliseerimiseks.

## 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 juhustega ehitajale.
- Projektis kirjeldada haljastuse ja heakorra põhimõtted.

## 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 asendiplaani tuleb koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 koordinaatsüsteemis L-EST 97 ja kõrgussüsteemis EH 2000. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaani 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 kaardi väljavõtet.
- 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“.
- 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 „Veevõtukohta 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 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 asendiplaani esitada vallavalitsusele täiendavalt ka dgn- või dwg-formaadis.
- Ehitustegevuse ja ehitise täpne kirjeldus koos ehitusprojektiga tuleb esitada ehitusloa menetluse läbi ehitisregistri. Ehitusloa menetluse jooksul kogutakse vajalikud kooskõlastused ja arvamused avaldused.
- Ehitusseadustiku § 65 kohaselt projekteerimisel tagada üle 50 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse 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)

Maria Reimal  
Vanemarhitekt

Koostas: Maria Reimal, tel 4525043  
[maria.reimal@saaremaavald.ee](mailto:maria.reimal@saaremaavald.ee)