



**Projekteerimistingimuste andja Saaremaa Vallavalitsus**

Registrikood 7700306

**11.03.2026. a projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/01806 v01**

Elamu/suvila püstitamine Liigalaskma külla Vanasepa maaüksusele.

**ANDMED**

Vanasepa maaüksus (katastriüksus 55001:007:0348), suurusega 1639 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Ehtisregistri andmetel on maaüksus hoonestamata. Taotleja on väljendanud soovi püstitada uus elamu/suvila.

**SISU JA PÕHJENDUS**

Piirkonnas kehtib Orissaare rannaala osaüldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141). Üldplaneeringu alusel katastriüksusele juhtotstarvet määratud ei ole. Maa-alal kehtiv detailplaneering puudub.

Üldplaneeringus on seatud järgmised ehitamise printsiibid hajaasustusega alal:

- Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine.
- Uute elamute ehitamisel tuleks võimaluse korral eelistada ajaloolisi talukohti ning soovitatav on arvestada vanade kinnistute piiridega. Mis jagatud need jagatud, kuid edaspidi tuleks vältida, eriti rannikul, väikeste kruntide moodustamist.
- Hoonete või hoonegruppide paigutusviisil ja elamute omavahelise kauguse määramisel tuleks eelkõige lähtuda antud paigas ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuurist. Vältida tuleks osaüldplaneeringuga haaratavatele aladele ajalooliste külade asustusstruktuuri muutmist läbi väikeste kruntide moodustamise ning uute hoonete teineteisele lähedale ehitamist. Kui planeeritav ehitus või grupiline ehitus on erinev ajaloolisest, tuleb seda teha läbi detailplaneeringu.
- Kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m, kui käesoleva osaüldplaneeringuga või valla ehitusmäärusega pole määratud teisiti.

Orissaare rannaala osaüldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal on ehitustingimustena määratud:

- minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m<sup>2</sup> ;
- minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel;
- edaspidi vältida selliste olukordade teket;
- maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3;
- hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast;
- hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m<sup>2</sup> ;
- piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m;
- järgida eesti talurahva arhitektuuri.

Vastavalt üldplaneeringule peab projekti koosseisu kuuluma ka õueplaan, kus näidatakse kõigi hoonete ja tehnoarajatiste paigutus ning on määratud krundi heakorramise ja haljastuse põhimõtted.

Piirete rajamisel tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Erandiks on Saare maakonna rannaala tzoneeringuga määratud rannavööndis, kus rajatavad traditsioonilised kiviaiad – millede kõrgus ei tohi ületada 1,4 m maapinnast. Orissaare rannaala osaüldplaneeringuga hõlmatud alal on keelatud massiivsete plankaedade, läbipaistmatute aedade ja traatvõrkaedade ehitamine krundi piiretena.

Liigalaskma küla on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks külaks. Miljööväärtuslik hoonestusaladena on käesoleva üldplaneeringuga määratletud maa-alad, millel on terviklik miljöo koos säilinud traditsioonilise hoonestuse, teede ja haljastusega. Miljööväärtuslike hoonestusalade säilitamiseks on üldplaneeringuga seatud täpsemad ehitamise ja maakasutuse reeglid kui ülejäänud aladele. Liigalaskma külas on väljakujunenud keskus, kus majavaldused asuvad suhteliselt tihedalt. Küla on suurem ja osa talusid asub hajutatult, mõttekas on määrata miljööväärtuslikuks alaks tiheda grupina asuva hoonestuse ala. Iseloomulikud on suhteliselt suured, ca 0,4-0,6 ha paljude hoonetega õuealad, mis on piiritletud kiviaedadega ning põlispuu ridadega ja lähivad hargnevalt üle põllumaaks. Uut hoonestust on mõttekas rajada ka hajutatult, kuna küla keskossa ei mahu enam midagi. Vältida tuleb ehitamist põllumaale, eelistades väheväärtuslikku looduslikku maad. Kuna kõik talumajad on külas pikad palkidest elumaja osaga ja paekivist rehealustega, siis uute hoonete projekteerimisel tuleb hoolikalt valida olemasolevatega sobivat arhitektuuri. Liigalaskma külas asub ka kolm miljööd kaunistavat pukk tuulikut. Üks on taastamisel, ühe olukord on halb ja üks on hävimisohus. Võimalusel kaaluda nende taastamist. Detailplaneerimise kohustusega ala.

Üldplaneeringu tingimuste kohaselt on uutel hoonetel määratud 100 meetrine vahekauguse nõue, mida võib valla kaalutusotsusel vähendada. Kuna tegemist on olemasoleva maaüksusega ning küla hoonestus paikneb üsna tihedalt, siis ei ole antud vahekauguse rakendamine Liigalaskma külas kuidagi põhjendatud. Lisaks on Liigalaskma külas välja toodud, et õuede suurused on ca 0,4 kuni 0,6 ha suurused, aga Vanasepa kinnistu on väiksem. Kuna see on aga moodustatud juba aastaid tagasi, tegemist on ka sihtotstarbe poolest elumumaaga ning külas on veel väikseid katastriüksuseid, siis on võimalik antud katastriüksuse hoonestamine, kuna see ei lähe vastuollu teiste üldplaneeringus määratud tingimustega.

Kinnistule ulatub elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin), mille kaitsevöönd on 10 meetrit mõlemale poole liini telge. Lisaks on kinnistul elektriõhuliin alla 1 kV (madalpingeliin) kaitsevööndiga 2 meetrit mõlemale poole liini telge. Õhuliinid on varustatud mastitõmmitsate ja/või tugevatega, millel on omakorda kaitsevööndid 1 m mõlemale poole telgi.

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.

Uue hoone püstitamiseks on planeerimiseseaduse (PlanS) § 125 lõige 2 kohaselt üldplaneeringus välja toodud juhtudel detailplaneeringu koostamine nõutav. Üldplaneeringu kohaselt on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks miljööväärtuslikud alad.

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 ehitise 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 Vanasepa kinnistu naabruskonnas on elamu ja abihoonetega hoonestatud elamumaa ja maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistud. Seetõttu on

Vanasepa 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 ning on välja toodud ka miljöövääruslike alade tingimused.

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 paberkandjal aadressil Tallinna 10 Kuressaare 93819 või e-posti aadressil 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 Liigalaskma küla Vanasepa (55001:007:0348) katastriüksusele:**

#### **ASENDIPLAANILISED TINGIMUSED**

- Hoone kaugus naaberkinnistu piiridest võib minimaalselt olla pool kavandatava hoone piiripoolsest kõrgusest, kuid mitte vähem kui 5 m (üldplaneeringuga sätestatud) kui naaberkinnistu omanikuga ei ole kokku lepitud teisti.
- Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu.
- Maaüksuse pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 meetrit ja võrreldes naabermaaüksusega kõrgemale kui 0,5 m tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabriga kooskõlastada enne kohalikule omavalitsusele esitamist.
- 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).
- Projekti asendiplaanil näidata mahaõit, teede ja platside asukoht, möödud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms. Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivale Eesti Standardile. Projektiga lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee immutamine või ärajuhtimine.

#### **ARHITEKTUURILISED TINGIMUSED**

- Keelatud on kasutada tehislিকে ja imiteerivaid materjale.
- Vältida tuleb võõrapärase kultuurimõjuga kataloogi- ja moodulmajade, ümarast freespalgist hoonete ehitamist, plastmaterjale ja mittelooslikke värvitoone (intensiivsed, liiga erksad värvitoonid, ka sünteetiline rootsipunane).
- Lähtuvalt olemasolevast hoonestusest, projekteerida uus hoone poolviil- või viilkatusega, katusekalle 35-45°.
- Ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale nagu näiteks puit ning looduslik kivi välisseintes või krohv; sokliosa looduslikust kivist või betoonis jne.

- 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.
- Projektis määrata välisviimistluse värvitoonid.
- Lähtuvalt lähipiirkonna hoonestusest võib kavandatav hoone olla maksimaalselt 150 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pindalaga, ühe- või kahekorruseline (katusekorrusega), hoone maksimaalse kõrgusega maapinnast harja tippu 8 meetrit.
- Miljööväärtuslikule alale sobivad lihtsa arhitektuurilise lahendusega, riskülikukujulise põhiplaaniga (laiuse pikkuse suhe 1:1,5 kuni 1:4), vormilt lihtne, rõdude ja sammasteta peamiselt ühemahulised hooned, eeskojad ja katuseuugid on mahult tagasihoidlikud, põhikatusest madalama harjajoonega. Uue hoone puhul ei ole oluline mitte niivõrd nende ajalooline ilme, kui ehitiste mastaap ja välisviimistluse materjalide valik.

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

## **TEHNOVARUSTUSE TINGIMUSED**

- Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt.
- Veevarustus tagada uue kaevu baasil.
- Kinnistu asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas.
- Arvestades kinnistu suurust (1649.0 m<sup>2</sup>) ja asustustihedust, siis ainsaks lubatud reoveekäitluse viisiks on kogumismahuti kasutamine.
- Kogumismahuti paigaldamisel arvestada järgnevaga:
  1. Kogumismahuti kaugus puurkaevust peab olema vähemalt 10 meetrit;
  2. Mahutile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs pargimisteenust osutava veoki poolt;
  3. Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahutit;
  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.

## **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. Lisada juurde ka õueplaan, kus näidatakse hoonete ja tehnorajatiste paigutus ning on määratud krundi heakorrastamise ja haljastuse 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 asendiplaan tuleb koostada litsentseeritud geodeedi poolt koostatud geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 koordinaatsüsteemis L-EST 97 ja kõrgussüsteemis EH 2000.
- Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 “Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>”, 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 asendiplaan 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 arvamuse 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 sätestatud 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)