



SAAREMAA VALLAVALITSUS

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

Elamu ja seda teenindavate ehitiste püstitamine

Projekteerimistingimuste andja Saaremaa Vallavalitsus

Registrikood 77000306

Projekteerimistingimuste taotlus 02.01.2026. a nr 2611002/17575 v01

üksikelamu projekteerimiseks Nasva aleviku Janni kinnistule

ANDMED

Janni on 3912 m² suurune maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistu katastritunnusega 34804:001:0065. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Juurdepääs kinnistule on võimalik Sõrve mnt 42 kinnistul oleva eratee kaudu või mitteavaliku eramaadel asuva eratee Mälgu talutee nr 2700565 ehk Jõe tänavat kaudu.

SISU JA PÕHJENDUSED

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 Janni kinnistu Nasva aleviku kompaktses hoonestusega olemasolevate pereelamute juhtfunktsiooniga tiheasustusosalal. Olemasoleva pereelamute alana on ühisplaneeringus käsitletud juba välja kujunenud elupiirkondi nii Kuressaares kui ka linna ümbruse asulates, samuti viimasel kümnendil kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud uusi elamupiirkondi, 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 on 20%. Lubatud korruselisus maksimaalselt 2.

Ühisplaneeringuga on Nasva alevikus tiheasustusosalal sh elamualal vähendatud looduskaitseaduse järgseid merest ja Nasva jõest tulenevaid ranna ja kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndid. Vastavalt Keskkonnaameti 25.03.2010 kirjaga HLS 14-9/24277-8 on muu hulgas antud nõusolekust vähendada ehituskeeluvööndit Nasva jõe vasakkaldal alates Mere tn 8 kinnistut läbiva Läätsa:SIK (150000401) elektriliini (35-110kV, kõrgepingeliin) ristumisest kuni Lahe tn 11 kinnistu põhjapiirini, kus on ehituskeeluala ulatus 25 m tavalisest veepiirist.

Nasva alevikus on detailplaneeringu koostamise kohustus tulenevalt nii planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kui ka ühisplaneeringu kohaselt. Ühisplaneeringu järgi asub Janni kinnistu Nasva aleviku tiheasustusosalal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Ühisplaneeringu kohaselt on Nasva alevik väljakujunenud elamupiirkond, kus kinnistute hoonestamine võib toimuda ilma detailplaneeringut koostamata, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega ja aleviku ruumilise arengu põhimõtetega.

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Üksikelamu püstitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav - planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punkti 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata lubada püstitada

projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis 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 üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Janni kinnistu piirneb Nasva jõega, naabruses on kõik elamu ja abihoonetega hoonestatud elamumaa ja maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistud. Seega on Janni kinnistu olemasoleva hoonestuse vahele jääv hoonestamata kinnisasi, millele võib projekteerimistingimuste alusel püstitada hoone ja seda teenindavad rajatised. 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.

Vastavalt eeltoodule sobitub Janni kinnistule kavandatav elamu mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonna hoonestuslaadi ning vastab üldplaneeringuga määratud pereelamute ala üldistele kasutus- ja ehitustingimustele, ega lähe vastuollu üldplaneeringu muude tingimustega. Samuti on kavandatav ehitis kooskõlas aleviku ruumilise arengu põhimõtetega tihendada olemasoleva hoonestusega piirkondi selmet valguda alevikust välja hajaasustusse.

Ehitusseadustiku (EhS) § 31 lõike 1 kohaselt ei ole kavandataval tegevusel olulist keskkonna mõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhindangut ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2¹ reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Projekteerimistingimuste andmist ei korraldatud ehitusseadustiku § 27 alusel avatud menetlusena, kuna antud alal puudub detailplaneering. Samuti ei ole projekteerimistingimuste kooskõlastamise vajadust teiste asutustega ega arvamuse küsimise vajadust teistelt isikutelt, kuna puudub seotus projekteerimistingimuste taotluse esemega ning ehitustegevus ei puuduta teiste isikute õigusi või huve. Projekteerimistingimuste väljastamine ei too kaasa piiranguid naaberkinnistute kasutamisele, välja arvatud juurdepääsutee rajamine teeservituudi alale, mis on kokku lepitud servituudilepinguga, kavandatava tegevuse mõju hõlmab üksnes Janni kinnistut.

Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1 planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Projekteerimistingimuste eelnõu on avalikustamisel 09.04.2026 - 22.04.2026. a Saaremaa Vallavalitsuse kodulehel ja vallavalitsuses kohapeal Tallinna tn 10 tuba 306. Teade avalikustamise kohta oli ajalehes Saaremaa Teataja 09. aprillil 2026. a. Väljapaneku ajal said huvitatud isikud ja isikud, kelle õigusi võib avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu lahenduse kohta vallavalitsuses kohapeal, posti teel või saata e-postile vald@saaremaavald.ee, hiljemalt 22.04.2026.a.

Avaliku väljapaneku jooksul eelnõu kohta ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid pöördumisi ei esitatud, mistõttu antakse projekteerimistingimused välja eelnõus toodud kujul.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 2, § 28, § 31 lõiked 1 ja 2, § 33 lõike 1 ning Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1 antakse projekteerimistingimused üksikelamu projekteerimiseks Nasva aleviku Janni kinnistule:

1. ASENDIPLAANILISED NÕUDED

1.1. Olemasolevad kitsendused:

- 1) Nasva jõe veekaitsevöönd 10 m vastavalt veeseaduse § 118-119 ja Looduskaitseaduse § 38 kohane kalda ehituskeeluvöönd 50 m, mida on Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisiplaneeringuga vähendatud 25 meetrile. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 tulenev kallasrada laiusega 10 m. Kaitsevööndite ja kallasaraja ulatus märkida projekti asendiplaanile.
- 1.2. Kinnistule võib projekteerida üksikelamu projekteerimistingimuste taotluse lisas asendiskeemil näidatud orienteeruvale asukohale. Hoone paigutamisel arvestada maastikuelementidega - olemasolevate teede, kraavide, kiviaedade vms paigutusega jms.
- 1.3. Hoone püstitamine projekteerida terviklikult koos hoonet ümbritseva ruumiga (haljastus, platsid, liikumisteed, katendid, vertikaalplaneerimine jmt). Asendiplaanil näidata projekteeritavad tehnovõrgud, teed-platsid ning muu taristu koos kujade, kaitsevööndite, hooldusalade piiridega vmss.
- 1.4. Projekteeritava elamu kaugus naaberkinnistute piiridest minimaalselt pool kavandatava hoone piiripoolsest kõrgusest, kuid mitte vähem kui 4 m. Hoone kavandamine naaberkinnistu piirile lähemale tuleb naaberkinnistu omanikuga kokku leppida ja kokkulepe esitada ehitusloa taotluse juurde.
- 1.5. Hoone orientatsioon on vaba, soovitav on arvestada juurdepääsuteega.
- 1.6. Olemasolevate ja projekteeritavate (tehnovõrkude) kaitsevööndite, puurkaevu kaitseala ja servituudi ulatused märkida projekti asendiplaanile. Samuti projekteeritavate ehitiste sealhulgas hoone, tee, parkla või muude rajatiste kaugused kinnistu piiridest ja teekatte servast märkida projekti asendiplaanile.
- 1.7. Projekti asendiplaanil näidata kinnistusesed teed ja platsid, sealhulgas tee/platsi mõõdud, katendid jm asjakohane. Asendiplaanil näidata jäätmemahuti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee jäätmeveokile.
- 1.8. Parkimine kavandada vastavalt Eesti Standardi nõuetele. Parkimiskohad näidata asendiplaanil.
- 1.9. Projektiga lahendada hoone, teede-platside ning maapinna vertikaalplaneerimine ja sademetevee immutamine oma krundil.
- 1.10. Nasval on kõrgvee ja üleujutuse oht, millega tuleb vertikaalplaneerimisel ning ehitiste projekteerimisel arvestada - projekteerida ennetavad meetmed kõrgvee esinemise juhuks (maapinna tõstmise mõistlikus ulatuses mitte reljeefi muutmine, kõrge sokkel, veekindlad materjalid, vastavalt valitud vundamendi tüüp või alusmüüride alusmaterjalide valik jms).
- 1.11. Maapinna tõstmise kavandamisel naaberkrundile lähemal kui 4 m ja võrreldes naabermaaüksusega kõrgemale kui 0,5 m tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt (lahendus asendiplaanil) ja hoida veed naaberkinnistust eemale kraavide, tugimüüride vm võtete abil. Lahendus (ehitusprojekt) tuleb sel juhul kooskõlastada piirinaabriga enne ehitusloa taotluse esitamist kohalikule omavalitsusele.
- 1.12. Piirdeaia kavandamisel tuleb piirdeaia kirjeldus ja joonis esitada hoone ehitusprojekti koosseisus. Piirded peavad nii oma kõrguselt, materjalilt kui tüübilt sobima naaberkinnistute olemasolevate piirdeaedadega ja projekteeritava hoonestusega. Rajada võib vundamendita piirdeaedu ja hekke. Kiviaiad ei ole Nasval lubatud, et mitte takistada kõrgvee liikumist.

2. ARHITEKTUURSED JA EHTUSLIKUD NÕUDED

- 2.1. Projekteerimisel arvestada ümbruskonna olemasolevate hoonete arhitektuurilisi lahendusi (katusekalded, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne), sobitades uue hoone mahult ja välisviimistluselt lähiümbruses olemasolevatega. Järgida väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri - hoonete (hoonegruppide) paigutust maastikus, samuti ehitusmahtusid ja

- arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne). Hoone kavandada piirkonnale omase lihtsa arhitektuurikeelega.
- 2.2. Hoone peab sobituma ümbritseva väljakujunenud miljöoga. Hoone välisilme kavandamisel arvestada naabruskonnas väljakujunenud ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi. Projekteeritav hoone peab sobituma naabruskonna hoonetega nii suuruse, kuju kui välisviimistluse poolest, sealhulgas materjalid, värvused jm.
 - 2.3. Kinnistule võib projekteerida kuni 250 m² suuruse ehitusaluse pindalaga üksikelamu soovitatavalt vähemalt kahe väiksema osana, eluruumide- ja kõrvalfunktsioonide osad eraldi mahutudena.
 - 2.4. Alla 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga abihooned on vaba ehitustegevus, kuid soovitav on kinnistu kohta neid püstitada mitte üle kahe.
 - 2.5. Hoone võib olla ühekorruseline või osaliselt kahekorruseline, maksimaalne harja kõrgus 8.0 m hoonet ümbritsevast planeeritud maapinnast.
 - 2.6. Arvestada naabruses olemasoleva hoonestuse arhitektuurse stiili ja ehituslaadiga projekteerida viil- ja kelpkatused, kelpkatuse korral osaliselt kombineerida viilkatusega. Katusekalle 30-45°.
 - 2.7. Hoonete ehitusmaterjalidena kasutada piirkonnale omaseid ja looduslähedasi materjale nagu näiteks puit või looduslik kivi välisseintes, sokliosa looduslikust kivist või betoonist jms. Imiteerivate materjalide (k.a. nt plastvälisvooder, bituumenkatuse, freespruss seinad vms) kasutamine ei ole lubatud.
 - 2.8. Projektis määrata välisviimistluse värvitoonid. Välisviimistluses kasutada piirkonnale omaseid traditsioonilisi looduslähedasi värvitoone (erksaid, sünteetilisi värvitoone mitte kasutada).
 - 2.9. Hoone arhitektuurne lahendus on soovitav eskiisi staadiumis kooskõlastada vallavalitsuse piirkonna arhitektiga.

3. TEHNOVARUSTUSE NÕUDED

- 3.1. Kinnistul on põhjavesi OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes nõrgalt kaitstud. Kinnistu asub Nasva reoveekogumisalal (RKA0740408). Ühisvee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumiseks tehnilised tingimused küsida AS Kuressaare Veevärgilt, liitumistingimused lisada projekti koosseisu.

4. KESKKONNAKAITSELISED NÕUDED

- 4.1. Projektis kirjeldada haljastuse ja heakorra põhimõtted. Säilitada kinnistul olev kõrghaljastus. Täiendava haljastuse kavandamisel on lubatud ainult kohalikud liigid (mänd, kuusk, pihlakas, sirel jne). Hekitaimedeks valida poolkõrge või kõrge leht- või okaspuu/-põõsas.
- 4.2. Jäätmekäitluse korraldamisel ja ehitusjäätmete käitlemisel lähtuda kehtivast Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast ja jäätmeseadusest.
- 4.3. Ehitusobjektile tekivad jäätmed tuleb sorteerida kohapeal liikide kaupa sõltumata jäätmete tekkekogusest alljärgnevalt: 1) Värvitud, immutatud või lakitud puit; 2) Töötlemita puit; 3) Paber ja kartong; 4) Metall; 5) Mineraalsed jäätmed (tellised, krohv, betoon jms); 6) Klaas; 7) Pinnas; 8) kile ja muud plastijäätmed; 9) Korduskasutuseks sobivad materjalid (tellised, ukseid, aknad jmt); 10) Pakendid; 11) Ehitus-, lammutussegapraht; 12) Segaolemejäätmed; 13) Ohtlikud jäätmed liikide kaupa - erinevaid vedelaid ohtlikke jäätmeid ei ole lubatud ühte mahutisse kokku valada. Liigiti kogutud jäätmed korduskasutada või taaskasutada võimalusel kohapeal (nt töötlemata puit), muud liigiti kogutud jäätmed anda üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele. Liigiti kogutud jäätmed paigutada eraldi manutitesse soovitava mahuga 0,24 – 10 m³, mahutid vastavalt tähistada. Pinnas, kaevis ja suuremahulised jäätmed paigutada eraldi hunnikutesse. Ohtlike ehitusjäätmete kogumiseks kasutatavad mahutid tuleb vastavalt märgistada ja vajadusel lukustada või tagada 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 tuleb vormistada seda tõendav dokument. Pinnase ladustamiseks või taaskasutamiseks väljaspool ehitusobjekti tuleb asjakohasel juhul taotleda Keskkonnaametilt registreerimistõend. 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 tuleb viia erikäitlusse. Reostuse avastamisest teavitada Saaremaa Vallavalitsust. Info ehitusjäätmete käitlemise osas on leitav Saaremaa valla kodulehelt: <https://saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>. Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid tuleb säilitada vähemalt kaks aastat või kuni kasutusloa/kasutusteatis kooskõlastamiseni ehitusregistri kaudu. Ehitusprojektile palun lisada jäätmekava, mille näidis on leitav siit: <https://saaremaavald.ee/media/5039/download>.

- 4.4. Olmejäätmete kogumiskoht kinnistul peab vastama Saaremaa valla jäätmehooldusekirja § 5 nõuetele, kogumismahutite asukohale peab olema tagatud ligipääs jäätmeveokiga, juurdepääsu puudumisel tuleb mahuti tühjenduspäevaks suurema tee äärde välja tuua. Soovitav planeerida asukoht ka biolagunevate jäätmete kompostimiseks omal kinnistul.

5. ÜLDNÕUDED

- 5.1. 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.
- 5.2. Ehitusprojekt koostada eelprojekti staadiumis.
- 5.3. Ehitusprojekti sisu ja vormistus peab vastama majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2015.a määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele, projekt peab vastama Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, elamu peab vastama majandus- ja taristuministri määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ nõuetele.
- 5.4. Ehitusseadustiku § 65 kohaselt projekteerimisel tagada üle 50 m² suuruse ehitusaluse pindalaga elamu energiatõhusus ning § 66 kohaselt vastavus energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega.
- 5.5. 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“.
- 5.6. Projekti asendiplaan koostada geodeetilisele alusplaanile mõõtkavas 1:500 ja kõrgussüsteemis EH 2000. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (vee- ja reoveelahendused ja muud tehnovõrgud, liikluslahendused sh juurdepääsutee) peab jääma mõõdistatud alale.
- 5.7. Projekt kooskõlastada kaas- või ühisomanikuga enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 5.8. 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 ehitusregistri 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-naadised>. Ehitusprojekti asendiplaan esitada Saaremaa Vallavalitsusele 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

Koostas Inge-Ly Ansip, tel 4525041
e-post: inge-ly.ansip@saaremaavald.ee