



**DETAILPLANEERINGUT TÄPSUSTAVAD PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Nr 2611802/01615**

**EELNÕU**

Detailplaneeringus käsitletud hoonestusala suurendamine

**Projekteerimistingimuste andja Saaremaa Vallavalitsus**

Registrikood 7700306

Projekteerimistingimuste taotlus 23.03.2026 detailplaneeringu olemasolul nr 2611002/02611 v01 Soela külas Rannamaja katastriüksusel Soela detailplaneeringus käsitletud hoonestusala suurendamine 10%.

**ANDMED**

Rannamaja maauksus, katastritunnusega 40301:001:0016, suurusega 23773 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100%. Ehitisregistri andmetel on maauksus hoonestatud. Taotluse sisuks on soov suurendada hoonestusala 10%. Maaüksusel on kehtiv detailplaneering.

**SISU JA PÕHJENDUSED**

Detailplaneeringuala asub Saaremaa vallas Soela külas. Alal kehtib Soela puhkepiirkonna üldplaneering (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 20.11.2001 määrusega nr 21). Leisi Vallavolikogu 19.09.2016. a otsusega nr 1-3/44-1 on kehtestatud Soela kinnistu detailplaneering (Dagopen arhitektuuribüroo töö nr 16-08, edaspidi nimetatud detailplaneering). Planeeringu eesmärgiks oli muuta osaliselt Soela puhkepiirkonna üldplaneeringut muutes planeeritud Soela kinnistu sihtotstarve 100 % ärimaaks ja määrata uuele krundile ehitusõigus ning hoonestusala koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega. Detailplaneeringu järgne hoonestusala suurus Rannamaja katastriüksusel on 5648 m<sup>2</sup>. Projekteerimistingimustega soovitakse hoonestusala suurendada kagu suunas selliselt, et hoonestusala suurus on projekteerimistingimuste andmisel 6212,8 m<sup>2</sup> (ehk siis suurendatakse 564,8 m<sup>2</sup>).

Projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendamiseks tuleneb vajadusest paigutada kinnistule suveköögi vahetusse lähedusse saun koos wc ning kahe abiruumiga. Hoone asukohavalik tuleneb funktsionaalsusest - saunamaja moodustab väliköögi omavahel toimiva kombinatsiooni. Kõrvuti paiknevaid hooneid saab edukalt koos kasutada, samas säilib mõlema funktsiooni kasutamisel ka privaatsus. Kavandatavas saunamajas paiknev wc on kasutatav väljaspoolt, nii saavad seda kasutada puhkemajade külalised, kes parasjagu näiteks väliköögis või palliplatsil viibivad. Saunamajja kavandatud kaks abiruumi on vajalikud puhkemajade majandustoimingute paremaks korraldamiseks. Hoone arvestab ümbritsevate hoonete ja rajatiste tuleohutuskujadega, ranna ehituskeeluvööndiga.

Lisanduv hoonestusala on vajalik hästitoimiva hoonestuse struktuuri loomiseks ning privaatse ja avaliku ala eristamiseks Krundi tagumises osas on privaatsem ala puhkemajadega. Kavandatav lisanduv hoonestusala võimaldab krundile tekitada külastajate ühiskasutuses oleva ala, mis on kinnistul hästi ligipääsetavas asukohas. Avaliku iseloomuga alal on juba olemas avatud väliköök ning väikesed palliväljakud ning käesoleva kavaga lisanduks ka abiruumidega saun.

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Detailplaneering on kehtestatud 2016. aastal, seega on võimalik välja anda projekteerimistingimused.

Lähtuvalt EhS § 27 lõike 4 punktist 2, on võimalik asjakohasel juhul projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest.

EhS § 27 lõike 3 alusel ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks, avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele lisatingimuste andmiseks ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks.

PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, kusjuures detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Detailplaneeringu kehtestamisega antakse kruntidele ehitusõigus, mis on ehitusprojekti koostamise aluseks. Vastavalt PlanS § 126 lõike 4 punktidele, määratakse kruntidele ehitusõigus, mis koosneb krundi kasutamise sihtotstarbest või -otstarvetest, hoonete suurimast lubatud arvust või nende puudumisest maa-alal, hoonete suurimast lubatud ehitusalusest pinnast, hoonete lubatud maksimaalsest kõrgusest ning suurimast lubatud sügavusest asjakohasel juhul. Käesolevate detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimustega ei muudeta ühtegi ehitusõiguse osa ega planeeringuala ruumilist terviklahendust, järelikult ei ole tegemist kehtestatud planeeringulahenduse olemusliku muutmisega.

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.

Projekteerimistingimuste andmine korraldati avatud menetlusena vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1. Projekteerimistingimuste eelnõu oli avalikustamisel 09.04.2026-22.04.2026. 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*.

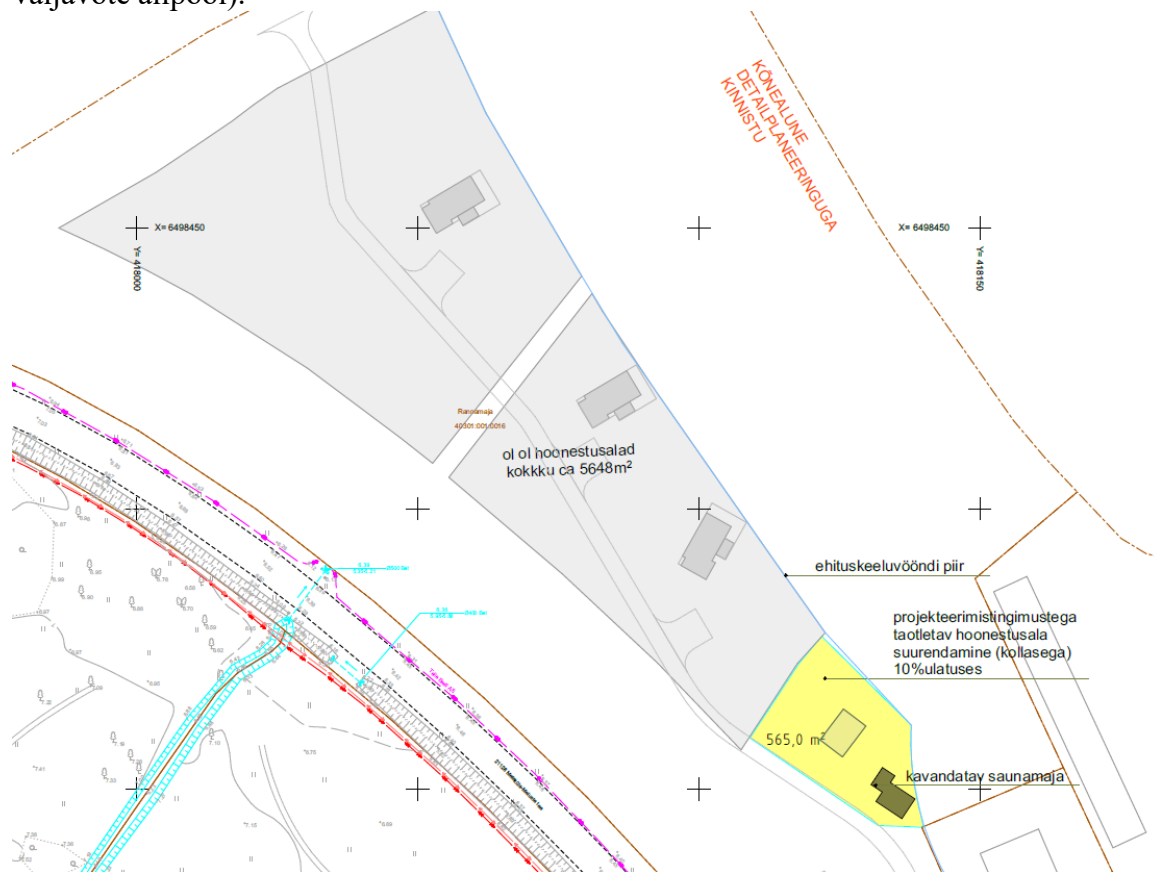
Lähtudes eeltoodud kaalutlustest ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 4 punkti 2, § 28, § 31 lõike 1, § 33 lõike 1 ja haldusmenetluse seaduse § 47, § 50 lõike 2 punkti 1 ja lõike 3 ning Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punkti 1 **on projekteerimistingimuste alusel Soela külas Rannamaja katastriüksusel lubatud hoonestusala suurendamine 10% vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 2.**

Nimetatud täpsustus on aktsepteeritud, kuna ei mõjuta detailplaneeringu põhilahendust ja tegemist ei ole detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuse alusel koostatav projekt lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise elukeskkonna nagu detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatavad muudatused ei oma visuaalselt nähtavat ruumilist ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

**Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojektid vastama alal kehtivale detailplaneeringule.**

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

- Projekteerimistingimustega täpsustatakse hoonestusala tingimusi, kus lubatakse Rannamaja katastriüksuse hoonestusala suurendada kagu suunas ehituskeeluvööndist välja jäävale osale 10 % (vastavalt 17.03.2026 OÜ b210 poolt taotluse juurde lisatud joonisele-väljavõtte allpool).



- Muus osas jääb detailplaneering kehtima senisel kujul ning projekteerimisel ja ehitamisel kehtivad detailplaneeringust tulenevad tingimused.
- Jäätmekäitlus vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Projekti lisana esitada jäätmekava koos juhistega ehitajale.
- 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", 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 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.

## **KEHTIVUS JA VAIDLUSTAMINE**

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)