



Projekteerimistingimuste andja Saaremaa Vallavalitsus  
Registrikood 7700306

**15.03.2026. a projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/02426 v01**

PVC halli püstitamine Vedruka külla Veeriku maaüksusele.

**ANDMED**

Veeriku maaüksus (katastriüksus 30101:005:0308 suurusega 18 561 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 75% ja tootmismaa 25%). Maaüksus on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub maaüksusel laut (ehitisregistri koodiga 120249802), kuur (120249804) ja pumbamaja (120249805). Taotleja on väljendanud soovi püstitada uus mitmeotstarbeline hoone põllumajandussaaduste või loomasööda ning tehnika ja masinate hoiustamiseks, hobuste treenimiseks jne.

**SISU JA PÕHJENDUS**

Veeriku maaüksusel kehtib Kihelkonna valla üldplaneering (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 määrusega nr 8), mille kohaselt maa-alale juhtotstarvet määratud ei ole. Maaüksus asub hajaasustuses. Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega juhuks äri- ja tootmismaa planeerimise, seega on antud tegevus detailplaneeringu koostamise kohustusega (Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõige 2).

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 Veeriku kinnistu naabruskonnas on hoonestamata maatulundusmaad. Lisaks asub hoone vahetus läheduses üks tootmishoonega osaliselt tootmismaa sihtotstarbega kinnistu ja Veeriku katastriüksus on samuti hoonestatud. Seetõttu on Veeriku kinnistu olemasoleva hoonestuse vahele jääv maaüksus, millele võib projekteerimistingimuste alusel püstitada hoone ja seda teenindavad rajatised. Lisaks on üldplaneeringus määratud tootmismaade 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 tootmismaadele seatud tingimustega, kui järgitakse eelpooltoodud põhimõtteid ja projekteerimistingimustest tulenevat.

Üldplaneeringus on välja toodud, et tootmisalade arendamine toimub eranditult olemasolevatel tootmismaadel ja vajadusel nende laiendamisel, mida soosib juba olemasolev infrastruktuur. Uute suure tootmismahuga tööstuste arengut esialgu ette ei nähta. Soodustatakse eelkõige puhkemajandusliku iseloomuga ettevõtlust (toitlustus, majutus, vaba aja veetmine, kaubandusliku

iseloomuga väikeettevõtlus - taluturism). Kõigi kasutusest väljasolevate tootmispindade perspektiivi tootmismaana analüüsitakse põhjalikult ja vajadusel suunatakse sinna muu kasutusotstarve. Väärtuslike põllumaade harimiskõlblikus peab säilima, nende metsastamine ja hoonestamine on keelatud. Erandina võib uue eluhoone või ühe hoonetekompleksi väärtuslikule põllumaale ja vabade põllumaade/metsamaadena erastatud maaüksustele ehitada üksnes juhul, kui maaüksusel asub endine talukoht. Tootmismaa all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Üldplaneeringuga kavandatakse täiendavalt tootmismaa juhtotstarbega maad eranditult olemasolevate tootmismaade laiendustena. Olemasolevate tootmismaade kasutuselevõtmine on majanduslikult otstarbekam, sest seal on juba olemas tehniline infrastruktuur, mille edasiarendamine naaberaladele on soodsam. Eeldusel, et tootmisterritooriumi asukoht on esialgselt valitud optimaalne, mõjutab olemasolevate tootmisterritooriumite kasutuselevõtmine keskkonda kõige vähem.

Üldplaneeringus on välja toodud ka tootmismaa arendamise põhimõtted:

- säilivad kõik olemasolevad tootmismaad, sh põllumajanduslikud tootmismaad;
- andmaks potentsiaalsele valda tulevale investorile või kohalikule arendajale enam võimalusi sobiva tootmise või ettevõtluse arendamiseks, antakse kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele tootmismaadele ärimaa kõrvalfunktsioon, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina;
- otsustusprotsessides tuleb kasutada ettevaatuse põhimõtet, st ei lubata arendusi, kuni nende võimalik kahjulik keskkonnamõju pole selge;
- olemasolevatel/taaskasutusse võetavatel tootmisaladel tuleb enne nende taaskasutusele võtmist likvideerida jääkreostus (metall, klaas jne), korrastada territoorium ning mittevajalikud ehitised lammutada;
- omasolevatel tootmismaadel uue tootmistegevuse kavandamisel tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamist, et vältida lähialade elukeskkonna halvendamist. Elamute vahetus läheduses võimaldada vaid sellist tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste) väljaspool hoone piire ning millega kaasnevad transpordivood on võimalik suunata elamualladest mööda;
- liiklusega kaasneva võivate negatiivsete mõjude (liiklusõnnetuste oht, müra, tolm, vibratsioon) tekkimise ja kandumise vältimiseks elamu- ja puhkealade ja üldkasutatavatele hoonetele tuleb liikluskorralduslike vahenditega ja juurdepääsude planeerimisel võimalusel vältida tootmismaadega seotud transpordi liikumist läbi elamu- ja puhkealade.

Kinnistu asub kohaliku Vedruka-Liiva tee ääres.

05. veebruaril 2026.aastal on väljastatud projekteerimistingimused nr 2611802/00349 põllumajandussaaduste ja loomasöödahiustamise hoone püstitamiseks. Kuna aga taotleja soovid on muutunud ja plaan on püstitada mitmeotstarbeline hoone, pole eelmised tingimused enam asjakohased ning sellest lähtuvalt väljastame uued projekteerimistingimused.

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 paberandjal 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 hoone projekteerimiseks Vedruka külla Veeriku (30101:005:0308) katastriüksusele:**

#### **ASENDIPLAANILISED TINGIMUSED**

- Hoonestuse kaugus naaberkinnistu piiridest võib minimaalselt olla pool kavandatava hoone piiripoolsest kõrgusest, kuid mitte vähem kui 4 meetrit (pool tulekaitsekuja) kui naaberkinnistu omanikuga ei ole kokku lepitud teisiti.
- Uue hoone püstitamine projekteerida terviklikult koos hoonet ümbritseva ruumiga (haljastus, platsid, liikumisteed, katendid, vertikaalplaneerimine jmt). Asendiplaanil kajastada olemasolev, likvideeritav ja projekteeritud haljastus.
- Asendiplaanile märkida kõik kujad, 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 mahasõit, 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**

- Kavandatav hoone võib olla maksimaalselt 1200 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pindalaga, ühe- või kahekorruseline, hoone maksimaalse kõrgusega maapinnast harja tippu 8 meetrit.
- Hoone projekteerida eelistatult viil-, lame- või pultkatusega. Projekteerimisel arvestada ümbruskonnas väljakujunenud hoonestuse arhitektuurse stiili ja ehituslaadiga ning kõrgusega.
- Ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest, kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.
- Projektis määrata välisviimistluse värvitoonid. Soovitame kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. (Erksad, sünteetilised värvitoone mitte kasutada).
- Kavandatav hoone peab jääma lihtsa ja selge vormikäsitlusega, moodustades lihtsaid ja selgeid fassaadipindu. Kujunev tootmiskompleks peab moodustama arhitektuurse terviku.
- Kui kavandatakse ka piirdeaedasad, tuleb anda lahendused hoone projekti koosseisus.

#### **TEHNOVARUSTUSE TINGIMUSED**

- Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt.

#### **KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED**

- Käsitleda asendiplaaniline terviklahendus (sealhulgas olemasolev, säilitatav, likvideeritav ka kavandatav haljastus, katendid, vertikaalplaneering jmt).
- Krunt peab olema ehituse järgselt heakorrestatud ja haljastatud.

- Asendiplaanil näidata projekteeritava alal ja kontaktvööndis paiknevad puud.
- Teemaale sadevee juhtimine ei ole lubatud.
- Jäätmekäitlus sh ehitusjäätmehaldus kirjeldada projektis vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.
- Projekti lisana esitada jäätmekava koos juhustega ehitajale.

## ÜLDTINGIMUSED

- Vastavalt EhS § 33 lg 2 muutuvad uute projekteerimistingimuste väljastamisel varasemalt samale maaüksusele ja sarnase otstarbega hoone ehitamiseks väljastatud projekteerimistingimused kehtetuks (05.02.2026.a Projekteerimistingimused nr 2611802/00349).
- Ehitusloa alusel määrata katastriüksusele sihtotstarve vastavalt ehitise kasutamise otstarbest tulenevalt.
- 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. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida.
- 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”.
- Projekti tuleohutuse osa peab vastama Tuleohutusseadusele ning Siseministri 30.03.2017.a määrusele 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.

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