

Üldplaneeringust tulenevad järgnevad asjakohased ehitamise printsiibid:

- ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbruskonnaga ja piirangutega, mis tulenevad ehituskeelualadest ja veekaitsevöönditest, ehitustegevuse põhimõtetest, muinsus- ja looduskaitsealastest objektidest ning üldplaneeringust;
- ehitiste püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, side- ja elektriliinid) ei rikuks puhkemaastiku väärtust;

Hoone püstitamine ei ole vastuolus väljakujunenud keskkonna ja hoonestuslaadiga, kui järgitakse eelpooltoodud põhimõtteid ja projekteerimistingimustest tulenevat. Hoone sobitub mahuliselt väljakujunenud keskkonda.

Kinnistul asub sideehitise (sideehitis maismaal) kaitsevöönd, mis on 1 meeter mõlemal pool liini telge.

Kinnistu lääneküljel asub Orissaare-Leisi-Mustjala tee kaitsevöönd. Riigitee kaitsevööndis on keelatud ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Kinnistul asub elektrimaakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

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 21 reguleerimisalانىinglõike 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. Saaremaa vallavalitsus korraldas projekteerimistingimuste avaliku väljapaneku 6. oktoobrist kuni 19. oktoobrini 2022. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 6. oktoobri Saaremaa Teatajas. Väljapaneku perioodil vastuväiteid ei esitatud. Saaremaa Vallavalitsus tegi vastavalt haldusmenetluse seaduse (HMS) § 50 lõike 3 järgselt ettepaneku asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata.

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 mesindushoone projekteerimiseks Leisi alevikku Orissaare mnt 20 // Uussaare maaüksusele:

ASENDIPLAANILISED TINGIMUSED

- Uus hoone kavandada olemasolevale õuema kōlvikule vōi selle vahetuslāhedusse.
- Hoonestuse kaugus naaberkinnistu piiridest vōib minimaalselt olla pool kavandatava hoone piiripoolsest kōrgusest, kuid mitte vāhem kui 4 meetrit (pool tulekaitsekuja) kui naaberkinnistu omanikuga ei ole kokku lepitud teisiti.
- Maaüksuse pinna tōstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 meetrit ja vōrreldes naabermaaüksusega kōrgemale kui 0,5 meetrit, tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabriga kooskōlastada enne kohalikule omavalitsusele esitamist.
- Asendiplaanil nāidata jāātmemahuti asukoht, millele peab olema tagatud piisava laiuse, vaba kōrguse ja kandevōimega ning tasane juurdepāāsutee

jäätmekäitlusveokile.

- Teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse ja sihte.
- Asendiplaanile märkida kõik kujad, kaitsetsoonid ja hooldusalade piirid.
- Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad

tehnovõrgud ja muu taristu.

2

- Projekti asendiplaanil näidata teede ja platside asukoht, mõõdud, 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 tehislikke ja imiteerivaid materjale.
- Kavandatav abihoone võib olla maksimaalselt 200 m² suuruse ehitisealuse pindalaga, ühe- või kahekorruseline (katusekorrusega), hoone maksimaalse kõrgusega maapinnast harja tippu 8 meetrit.

- Hoone projekteerida eelistatult viilkatustega, katusekalle 35-45°. Juhul kui kavandata hoone on ühekordne, võib kasutada ka lame- või madala kaldega kaldkatust. Projekteerimisel arvestada ümbruskonnas väljakujunenud hoonestuse arhitektuurse stiili ja ehituslaadiga.
- Ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.
- Projektis määrata välisviimistluse värvitoonid. Soovitame kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone. (Erksad, sünteetilised värvitoone mitte kasutada).
- Järgida tuleb väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri - hoonete (hoonegruppide) paigutust maastikus ja hoonete omavahelist kaugust.

TEHNOVARUSTUSE TINGIMUSED

- Projekti koosseisus esitada vajadusel vee, reoveekanaliseerimise ja elektrivarustuse lahendused (kirjeldused esitada seletuskirjas, asukoht määrata asendiplaanil).
- Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt.

KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED

- Näidata asendiplaanil ala tsoneering haljastuse paiknemisega, kirjeldada seletuskirjas olemasolev olukord, säilitatav ning likvideeritav kõrghaljastus. Täiendava haljastuse kavandamisel kasutada piirkonda sobivaid liike. Ehitusjärgselt peab ala olema heakorrastatud ja haljastatud. Heakorratööde käigus ei ole lubatud

sademevee juhtimine tänavamaale ja naaberkinnistule.

- Jäätmekäitlus sh ehitusjäätmel kirjeldada projektis vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.
- Projekti lisana esitada jäätmekava koos juhistega ehitajale (jäätmekava näidis ja juhised: <http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>).

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 ehitusprojektile1”, majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 3

“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 m² 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 menetlusse 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) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

