

## Projekteerimistingimused nr :

Kuupäev 18.12.2020

### Projekteerimistingimuste andja

Saaremaa Vallavalitsus 77000306  
Saaremaa vald, Kuressaare linn, Tallinna tn 10, 93819

### Seotud dokumendi andmed

Liik	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	
Kuupäev	10.11.2020

### Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Andmed

Asukoht: Saaremaa vald, Roobaka küla, Kullamäe

Sihtotstarve maatulundusmaa 100%

suurus 5,46 ha

Maaüksus on hoonestamata

Maa-ameti kitsendused: Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

või kalda piiranguvöönd ja või kalda ehituskeeluvöönd.

Projekteerimistingimusi taotletakse kahe paralleelselt asetseva, mõõtmetega 10x40 meetrit PVC kattega kaarhallilaadse lauda püstitamiseks, mille juurde kavandatakse kinnine sõnnikuhoidla ning koresöödahoidla kaarhallina.

Sisu ja põhjendus

Detailplaneeringut alale koostatud ei ole.

Piirkonnas kehtib Leisi üldplaneering (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19.12.2000 määrusega nr 25). Üldplaneeringus alale juhtotstarvet määratud ei ole. Maakonnaplaneeringu kohaselt asub maaüksusel osaliselt väärtuslik põllumaa. Leisi üldplaneeringuga väärtuslike põllumaade alasid täpsustatud ei ole. Tegemist on hajaasustuses paikneva maaüksusega, kus vahetus naabruses olevad maatükid on hoonestamata. Lähim hoonestus paikneb nii põhja kui lõuna suunal 450m kaugusel.

Üldplaneeringus toodud ehitamise printsiibid hajaasustuses on:

- 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 maastiku väärtust;
- Tööstuse rajamisel tuleb eelistada endiste majandite tootmishoonete või territooriumide kasutuselevõttu.

-Keskkonda ohustada võiva tööstuse (s.h. laoplatid puidule) või teeninduse rajamisel peab koostatud detailplaneering läbima keskkonnamõjude hindamise.

Üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal on ehitamise aluseks projekteerimistingimused. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine neil aladel põllumajanduslike ehitiste ja rajatiste ehitamisel toimub vastavalt kehtiva maakatastriseaduse § 18 lõigetele 7 ja 8 ning seda ei loeta üldplaneeringu muutmiseks. Tootmismaid arendatakse eelkõige olemasolevatel endistel tootmisaadel ja nende laiendamiseks, kasutades ära olemasolevat infrastruktuuri.

Käesoleval juhul ei ole tegemist olemasoleva tootmisalaga. Kuna tegemist ei ole planeerimisaluse mõistes olulise avaliku huviga ehitistega, siis ei tulene antud juhul detailplaneeringu koostamise kohustust planeerimisalusest. Küll aga peab Saaremaa vald oluliseks kaasata menetlusse naabusõiguseid silmas pidades kinnistu lähimad piirinaabrid. Piirinaabrid kaastati projekteerimistingimuste menetlusse ja anti aega ettepanekute vastuväidete esitamiseks 10 päeva. Nimetatud aja jooksul ei esitatud ettepanekuid ega vastuväidete esitamiseks.

Maatükid ja maaüksuse vahetus piirinaabrid on põhjast, lõunast ja idast. Lõunast ja idast, läänest maaüksus piirneb idast riigiteega nr 1000. Maaüksus paigutub külade vahele jäävale

põllumassiivile. Roobaka küla hoonestus on koondunud valdavalt rida paigutusega Roobaka tee äärde. Nõmme maaüksusest põhja pool ja Nihatü küla hoonestus sarnaselt rida paigutusega tee äärde. Käesoleval juhul kavandatakse kahe veiselauda ja vajalike rajatiste ehitamist eluhoonetest 450m kaugusele põllualale riigimaantee äärde. Lisaks soovitakse taotluse kohaselt ehitada kinnistule päikeseelektrijaam, tahkesõnnikuhoidla ja koresöödahoidla. Taotlusele on lisatud kavandatud ehitiste asukoha skeem, mille kohaselt on kavandatud koresöödahoidla ja päikesepaneelid riigitee kaitsevööndisse. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

Päikesepaneelide paigutus on taotluse kohaselt kavandatud osaliselt kalda ehituskeeluvööndi alale. Looduskaitse seaduse § 38 lg 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Riikliku teeregistri andmetel on olemas kinnistule mahasõidud riigitee km 2,563 ja km 2,85, vajalik on olemasolevate mahasõitude rekonstrueerimine ja/või

parendamine.

Projekteerimistingimustele küsiti arvamust Maanteeametilt, kelle märkustega on arvestatud ja projekteerimistingimustele on lisatud Maanteeameti koostööst koos täiendavate lisadega. Ehitusseadustiku (EhS) § 32 punkti 7 kohaselt ei ole kavandataval tegevusel olulist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 mõistes. Keskkonnamõju eelhinnangut ei koostata, kuna tegevus jääb väljapoole KeHJS § 6 lõikes 2<sup>1</sup> reguleerimis-ala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevusalade piirväärtusi.

Võttes arvesse üldplaneeringu kohaseid kasutus- ja ehituslikke tingimusi väljastatakse projekteerimistingimused ehitusseadustiku § 26 lõike 1 punkti 1 alusel kooskõlas Leisi valla üldplaneeringus toodud põhimõtetega ja juhindudes Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punktist 1 lautade püstitamiseks Roobaka külas, Kullamäe maaüksusele.

Arhitektuursed ja asendiplaanilised nõuded

Asukoht/asendiplaaniline paigutus:

Hooned on lubatud püstitada maatüki keskossa, maanteest vähemalt 16 m kaugusele. Hoone(te) ja teenindavate rajatiste minimaalne kaugus naaberkinnistute piiridest võib olla pool kavandatava hoone piiripoolsest kõrgusest, kuid mitte vähem kui 4 m, lähemale ehitamine ainult naaberkinnistute omanike kirjalikul kokkuleppel, mis esitada projekti juurde. Projekteerida kõik kavandatavaid hooned teenindavad vajalikud rajatised nagu piirded, teed ja platsid, elektriühendus ja elektripaigaldis, veetrassid, kogumismahutid või muud vajalikud reoveesüsteemid, kraavid-nõvad-rennid või muud sademevee kogumise ja ärajuhtimise süsteemid või muu asjakohane ja vajalik taristu. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd (30 m riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast). Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla, tehnorajatis vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Riigitee ohutus on tagatud kui hooned ja nähtavust varjavad teised ehitised (nt sõnnikuhoidla, päikesepaneelid) projekteeritakse väljapoole riigitee külgnähtavusala (16 m äärmise sõiduraja välimisest servast). Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmata ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute mõju vähendamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed.

Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti kaardi väljavõtet.

Maaüksusele ulatub Austria III (Lubjaoja) kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd. Ehitustegevus kavandada väljapoole ehituskeeluvööndit. Projekteerimisel arvestada kõigi looduskaitsealadest ja veeseadusest tulenevate piirangu- ja ehituskeeluvööndi ning veekaitsevööndi piirangutega ning kanda nende ulatused ka ehitusprojekti asendiplaanile.

Arhitektuursed, ehituslikud, kujunduslikud tingimused:

Lubatud on projekteerida viihall laudad, sõnnikuhoidla ning viilkatusega söödahoidla.

Projekteerimisel hinnata mõju naaberkinnistute kasutamisele.

Hoone kasutamise otstarve:

Projekteeritavate hoonete kasutusotstarve on põllumajandus tootmismaa.

Lubatud suurim ehitisealune pind:

Lautade ja sõnnikuhoidla suuruse ja mahu kavandamisel arvestada vastavust loomade arvu piirväärtustele (alla keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 2<sup>1</sup> reguleerimisala ning lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevusalade piirväärtusi). Projektiga täpsustada loomade arv ning loomade söötis-, pidamis- ja sõnnikutehnoloogia. Lähtuda heast põllumajandustavast ja

parimast võimalikust tehnikast.

Kavandada kahe lauda ehitise alune pind  $2 \times 10 \times 40 = 800 \text{m}^2$  ja lisaks koresöödahoidla ning sõnnikuhoidla, millede mahud kavandada vastavalt tehnoloogiale ja vajadustele.

Katusekalle ja tüüp:

Lubatud viilkatused, kaldega 10-35 kraadi. Hoonete lubatud kõrgus maksimaalselt 8m.

Materjal:

Kasutada kaasaegseid kvaliteetseid ehitus- ja viimistlusmaterjale.

Fassaadi värv:

Lahendada projekteerimisel.

Haljastus, piirded, heakorra, liikluskorralduse põhimõtted:

Projektiga lahendada haljastuse ja heakorra põhimõtted. Säilitada olemasolevat kõrghaljastust nii palju kui võimalik, tootmisega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja naaberladele piiriülese mõju piiramiseks on tootmisaladel kohustus vähemalt 30 % planeeritud tootmisalast haljastada.

Mahasõit riigiteelt rekonstrueerida lähtudes EhS § 99 lg 3 alusel määratud nõuetest ristumiskoha ehitamiseks. Nõuetekohane mahasõit peab olema välja ehitatud enne hoone ehitamise alustamist (ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise pädevale isikule esitamist). Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad ja riigitee külgnähtavus ning vaba ruumi nõue vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punkt 5.2.7, tabelid 2.14 ja 2.17 lähtetasemel rahuldav.

Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

Tehnovarustuse nõuded

Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevõndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil. Tehnovõrkudega ühendused projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Kaevetööd teostada vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 13.07.2015. a määruse nr 90 „Liikluskorralduse nõuded teetööl“ Kaevetöödel järgida kommunikatsioonide valdajate poolt kooskõlastamiste ja tehniliste tingimustega seatud piiranguid.

Projekti koosseisus kirjeldada ja joonistel näidata projekt ala sademetevee ärajuhtimise lahendused. Sademetevee ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademetevee juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused. Olemasolevad kraavid tuleb säilitada.

Keskkonnakaitselised nõuded

Ehitusprojektis täpsustada laudakompleksis peetavate loomade arv ja täpsustada pidamistehnoloogia ning keskkonnalubade vajalikkust.

Maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Välistatud peab olema reostusohu pinnasele/põhjaveele. Näha ette ehituslikud meetmed pinnase/põhjavee reostuse vältimiseks ning ebameeldiva lõhnaga seotud häiringu vähendamiseks. Kavandatavate hoonete / sõnnikuhoidla konstruktsioonid peavad olema keskkonnaohutud ja lekkekindlad. Puurkaevu kavandamisel peab olema tagatud puurkaevu sanitaarkaitsealal hooldusnõuded. Täpsustada lauda ja ka kogu kompleksi mahud, veevajadus, loomapidamistehnoloogia. Näha ette sademevee lahendused. Näha ette lauda teenindamiseks vajalikud teed/platsid, väliste jalutuslade kavandamisel vältida virtsavee sattumine pinnasesse/põhjaveele. Lähtuda lauda projekteerimisel kehtivatest määrustest, heast põllumajandustavast ning parimast võimalikust tehnikast. Kaalutleda erinevate keskkonnalubade vajadust. Täpsustada söötmistehnoloogia. Täpsustada kogumismahuti vajadus virtsavee kogumiseks.

Seletuskirja osana esitada nõuded keskkonnanahoiule ja kirjeldada prügi hoidmise ja ära veo korraldamine. Seletuskirja juurde lisada andmed ehitamise käigus tekkivate jäätmete koguste ja liikide kohta ning juhised ehitajale ehitusjäätmetega ümberkäimiseks (näidis: <http://www.saaremaavald.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>). Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid säilitada vähemalt kuni kasutusloa saamiseni.

#### Projekti koosseis ja vormistamine

Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruses nr 57 „Nõuded ehitusprojektile“ esitatud nõuetele. Projekt vormistada elektrooniliselt vastavalt juhendmaterjalile - ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel. Tuleohutuse tagamisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

Projekt koostada päevakajalisele geodeetilisele alusplaanile. Ehitusprojekt peab olema allkirjastatud ehitusseadustiku § 24 kohaselt projekteerimises pädeva spetsialisti poolt. Ehitusprojekti asendiplaan esitada lisaks \*dwg. formaadis. Projekteerimisel võtta aluseks võrguvaldajate tehnilised tingimused ja kehtivad standardid „Linnatänavad“ „Tehnovõrgud“ ning tehnovõrkudele kehtivad muud normid ja nõuded. Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Haldusakti on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul Tallinna halduskohtus (Pärnu Kohtumaja) arvates teatavakstegemisest.

## Ehitise andmed

Ehitise nimetus	Veiselaut
Ehitise liik	hoone
Ehitustegevus	Ehitise püstitamine või rajamine

## Ehitise asukoht

Katastritunnus	Katastriüksuse koha-aadress
	Saare maakond, Saaremaa vald, Roobaka küla,

## Esitatavad dokumendid

Dokumendi nimetus	Faili nimi	Liik	Number	Kuupäev	Väljaandja	Märkus
	Projekteerimistingimuste_taotlus_Nr_2011002/13_204_Koondvaade.pdf			12.11.2020		
Iseloomustus	GF_sonnikuhoidla_iseloomustus.pdf	Muu lisa		09.11.2020	Galloway Farm	
Asendieskiis	Scan_20201110.pdf	Asendiskeem		10.11.2020	Galloway Farm	