



Osaühing DP Projektbüro
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10, Kuressaare, Saare maakond
93819, vald@saaremaavald.ee, +372 452 5000

Huvitatud isik: Ines Vapper

Planeerija: Osaühing DP Projektbüro
Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819
alar@dpprojekt.ee, +372 4545491

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, NASVA ALEVIK, KÜNGU KATASTRIÜKSUS
KATASTRITUNNUS 34801:008:0059

KÜNGU DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 19-21-DP

Algatatud 07.06.2022 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/971

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 18.05.2026

KURESSAARE 2025

Sisukord

1	<i>Seletuskiri</i>	4
1.1	Lähtesituatsioon	4
1.2	Planeeringu koostamise alused	4
1.3	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	4
2	<i>Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus</i>	6
2.1	Asukoht	6
2.2	Olemasoleva ruumi kirjeldus	6
2.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	7
2.4	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	8
2.4.1	Alal olevad kitsendused:	8
3	<i>Detailplaneeringu eesmärk</i>	9
3.1	Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng	9
3.1.1	Saare maakonnaplaneering 2030+	9
3.1.2	Planeeringu vastavus üldplaneeringule	11
3.2	Krundijaotus	11
3.3	Projekteerimispõhimõtted	12
3.3.1	Arhitektuursed piirangud hoonetel	13
3.4	Juurdepääs ja parkimine	14
3.5	Piirded, haljastus ja heakord	15
3.6	Keskkonnakaitselised tingimused	16
3.7	Kuritegevuse riskide ennetamine	18
3.8	Tuleohutusnõuded	19
4	<i>Tehnovõrkude lahendus</i>	20
4.1	Elektrivarustus	20
4.2	Sidevarustus	20
4.3	Veevarustus ja kanalisatsioon	20
4.4	Sademevesi ja vertikaalplaneering	21
4.5	Soojavarustus	22
5	<i>Realservituudid ja isiklikud kasutusõigused</i>	22
6	<i>Planeeringu elluviimise tegevuskava</i>	22
7	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	24

Joonised

DP1 Asendiskeem

DP2 Tugijoonis M 1:500

DP3 Põhijoonis tehnoõrkudega M 1:500

Lisad

FIE Tiit Toompuu (MK 039-00 reg. nr 12240873) ekspertarvamus

Illustratsioon

1 Seletuskiri

1.1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus: Küngu detailplaneering
Huvitatud isik: Ines Vapper
Planeeringuala suurus: ca 2,9 ha

1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (15.11.2021);
3. Saaremaa Vallavalitsuse 07.06.2022 korraldus nr 2-3/971 „Nasva alevikus Küngu detailplaneeringu algatamine“.

1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 07.06.2022 korraldus nr 2-3/971 „Nasva alevikus Küngu detailplaneeringu algatamine“, planeeringuala (lisa 1) ja lähteseisukohad (lisa 2);
2. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 62-21-G (11.06.2021);
3. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
4. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
5. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
6. Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
7. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
8. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
9. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
10. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
11. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015, 4);
12. Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
13. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
14. Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
15. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
16. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
17. Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
18. Saaremaa Vallavolikogu 26.04.2019 määrus nr 8 „Raieloa andmise kord“;
19. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
20. Saaremaa Vallavolikogu 23.05.2019 määrus nr 9 „Erateede avalikuks kasutamiseks määramise ja erateedel tasuta lumetõrje teostamise kord“;

21. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
22. Saare maakonnaplaneering 2030+;
23. Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering“
24. Transpordiameti 12.07.2022 kiri nr 7.2-2/22/13624-2 „Seisukohtade väljastamine Küngu detailplaneeringu koostamiseks“;
25. Elektrilevi OÜ 16.01.2023 tehnilised tingimused nr 436896;
26. AS Kuressaare Veevärgi 17.01.2023 tehnilised tingimused nr 2976;
27. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“ jne).

2 Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Asukoht

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Nasva alevikus asuv Kungu (katastritunnus 34801:008:0059, registriosa nr 1710634) katastriüksus ja osaliselt 2700097 Tiigi tänav (katastritunnus 34801:008:0565, registriosa nr 8574850). Kungu katastriüksuse pindala on 08.12.2025 seisuga 28389 m² ning katastriüksus on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. 2700097 Tiigi tänav katastriüksuse pindala on 08.12.2025 seisuga 3678 m² ning katastriüksus on 100% transpordimaa sihtotstarbega.

Planeeringuala piirneb Kõrtsi (katastritunnus 34801:008:0027, kinnistu registriosa nr 1469334, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Tiigi tn 12 (katastritunnus 34801:008:0300, kinnistu registriosa nr 101134, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), 2700097 Tiigi tänav (katastritunnus 34801:008:0565, kinnistu registriosa nr 8574850, sihtotstarve transpordimaa 100%), Tiigi tn 13 (katastritunnus 34804:001:0015, kinnistu registriosa nr 1448634, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Tiigi tn 15 (katastritunnus 34804:001:0026, kinnistu registriosa nr 1851334, sihtotstarve elamumaa 100%) ja 77 Kuressaare-Sääre tee (katastritunnus 71401:001:3616, kinnistu registriosa nr 13493650, sihtotstarve transpordimaa 100%) katastriüksustega.



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver, detsember 2025)

2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga määratud tiheasustusega alal Nasva aleviku lääneosas, 77 Kuressaare-Sääre riigimaantee ja Tiigi tänava läheduses. Ehitisregistri andmetel katastriüksusel ehitised ja rajatised puuduvad. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Kungu katastriüksus 18487 m² haritavast maast, 436 m² looduslikust rohumaast, 7181 m² metsamaast, 2285 m² muust maast. Planeeringuala läbib

OÜ Elektrilevi 1-20 kV õhuliin, Kuressaare-Sääre tee ääres asuvad OÜ Elektrilevi madal- ja keskpingeakaablid, Telia Eesti AS sidekaablid ja ELA SA ELA093 sidetrass. Tiigi tänaval asuvad OÜ Elektrilevi madalpingekaabel ja AS Kuressaare Veevärk vee- ja kanalisatsioonitrassid. Katastriüksust on varem kasutatud põllumajanduslikuslikel eesmärkidel heina tootmiseks. Käesoleval ajal piirneb maakasutus rohttaimede purustamisega PRIA-lt toetuste taotlemiseks. Maaüksusele rajatud kraavitused on valdavalt kõrghaljastusega kaetud ja osaliselt täis kasvanud.

Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualal asub Kuressaare-Sääre tee teekaitsevöönd, 10 m äärmise sõiduraja teekatte servast. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse alusel (02.10.2025) asub planeeringuala kogu ulatuses ranna piiranguvööndis ja osaliselt ehituskeeluvööndis. Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel katastriüksusele ranna ehituskeeluvöönd ei ulatu. Planeerimislahenduse koostamisel juhindutakse ühisplaneeringu ehituskeeluvööndist. Küngu katastriüksusel asub vastavalt Maa- ja Ruumiameti mahekaardi rakendusele mahepõllumajandusmaa, massiivi nr 40445524622.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala peale detailplaneeringu realiseerumist valdavalt üksikelamu maaks.

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringualal, mis asub hoonestusaladest väljaspool, arendustegevusi ei planeerita, välja arvatud teede, platside ja tehnovõrkude rajamine;
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamualade kavandamine) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Planeeringuala paikneb lõuna Saaremaal kompaktse hoonestusega Nasva alevikus, mis asub Kuressaarest ligikaudu 5 km kaugusel. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavas osas maatulundusmaa sihtotstarbega püsirohumaade ja kraavitustega maa-alad. Põhja poole jääb munitsipaalomandis Tiigi tn 12 katastriüksus, kus asub Nasva spordikompleks. Planeeringuala lähipiirkonda ida poolt üle Tiigi tänava iseloomustavad Nasva aleviku hoonestatud elamumaad. Hoonestatud on Tiigi tn 11, Tiigi tn 13, Tiigi tn 15 ja Tiigi tn 15a katastriüksused. Elamud on orienteeritud ilmakaarte suhtes kirde-edela suunaliselt, abihoonete paigutuses korrapärasus puudub. Elamud paiknevad Tiigi tänavast ca 30-40 m kaugusel. Hoonestustihedus on iseloomulik Nasva alevikule, elamute vahekaugused ca 17 m (Tiigi tn 13 ja Tiigi tn 15a). Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetele on õuealade suurused Tiigi tänavaga piirnevatel katastriüksustel ca 1200 – 5000 m² ja hoonete arv ühel õuealal kuni 4. Põhihooned on valdavalt viilkatustega, abihooned madalamate

katustega. Elamute kõrgused on kuni 8,4 m, abihooned on madalamad. Lähim elamu (Tiigi tn 15) jääb planeeringualast ca 43 m kaugusele.

Lääne poole jäävad 0,3-0,8 ha suurusel maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Lõuna poole üle Kuressaare - Sääre jääb maatulundusmaa sihtotstarbega Toola katastriüksus. Planeeringualast ca 700 m lääne poole (Mändjala küla) jääb nõukogude ajal aianduskooperatiivina tegutsenud aiandusühistu. Perspektiivne arendustegevus naaberkatastriüksustele loob võimaluse kogu piirkonna terviklikuks arenguks. Lähimad haridusasutused paiknevad ligikaudu 5 km kaugusel Kuressaare linnas, lähim kauplus ja bussipeatus ligikaudu 800 meetri kaugusel Nasva aleviku keskses. Planeeritud hoonete kõrgused ja välisilme kujundatakse lähtuvalt piirkonna idapoolsest olemasolevast hoonestusest, moodustades lähialaga ühtse kompaktselt terviklahenduse. Planeeringualale juurdepääs on tagatud sellega piirnevalt avalikult kasutatavalt Tiigi tänavalt.

Detailplaneeringu elluviimisel kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud jäävad valdavalt planeeringuala piiresse, arvestades kompaktselt kogukonnaga piirkonnas. Lähipiirkonda ja Nasva aleviku mastaape arvestades suureneb liiklustihedus Tiigi tänaval ning vähesel määral Kuressaare-Sääre teel. Planeerimislahenduse realiseerimisega kaasneb Nasva aleviku elanike arvu mõningane kasv. Kuna planeeritavad krundid loovad tingimused alalistele elukohtadele, siis eeldatavalt kaasnevad sellega positiivsed arengud piirkonna tööhõives uute töökohtade näol.

Võttes arvesse piirkonnas väljakujunenud maakasutust, hoonestust ja perspektiivset ehitustegevust lääne suunal, sobitub planeeringuga kavandatav tegevus keskkonda. Planeerimislahenduse koostamisel arvestatakse Tiigi tänavaga piirnevate kruntide hoonestuslaadiga ja hoonestuse orientatsiooniga Tiigi tänava suhtes.

2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Huvinatut isik	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Küngu	Ines Vapper	28389 m ²	Maatulundusmaa 100%	34801:008:0059	1710634

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

2.4.1 Alal olevad kitsendused:

1. Riigimaantee kaitsevöönd;
2. Elektrienergia maakaabelliin (keskpinge);
3. Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpinge);
4. Side maakaabli kaitsevöönd.

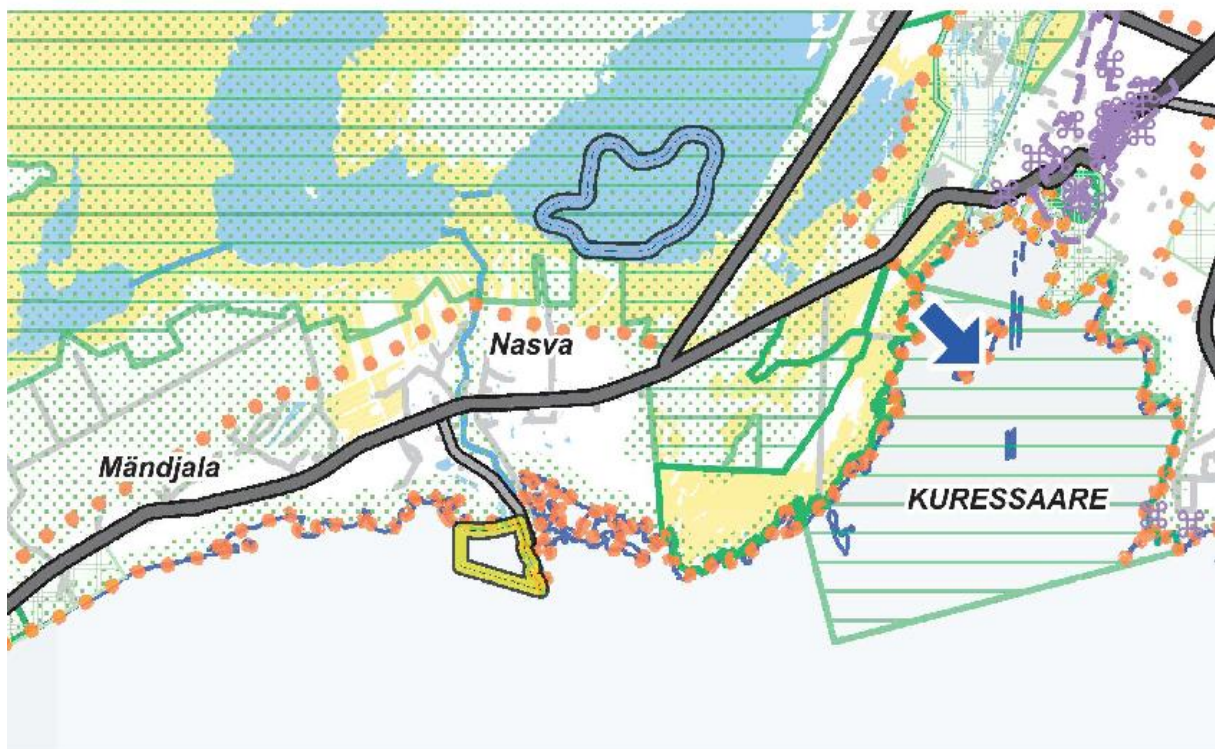
3 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks. Lisaks hoonete arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

3.1 Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

3.1.1 Saare maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala väärtuslikul maastikul (vt Joonis 2). Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.



Joonis 2. Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardilt

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:

1. Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
2. Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
3. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
4. Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
5. Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
6. Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Küngu planeeringuala asub vastavalt Saare maakonnaplaneering 2030+ seletuskirja p.2.4.1 linnalise asustusega alal. Linnalise asustuse aladena ei käsitleta monofunktsionaalse asustusega ala (nt suvilapiirkonnad) vaid äri-, tootmise-, teenuste-, elamis- ja puhke funktsioonidega alasid, kus on tõenäoline kompaktse ja mitmekülgse linnalise elukvaliteedi teke.

Linnalise asustusega alade arendamise mõned põhimõtted:

- linnalise asutusega ala arendamisel ja planeerimisel tuleb tagada selle ala ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus;
- linnalise asutusega ala võib oma piiridest välja kasvada ainult juhul, kui see on loogiline maastikuliselt, logistiliselt või kogukondlikult;
- linnalise asutusega ala laiendamist ei tohi kavandada väärtuslikule põllumajandusmaale ega metsaalale, linnalise asula laienemine peab toimuma läbi üldplaneeringu, tervikliku ruumimudeli alusel;
- arendatakse jalg- ja jalgrattateede võrgustikku, see ühendatakse ühistranspordi võrgustikuga;
- tagatakse roheline võrgustiku sidusus linnalise asula siseselt ja ka väliste rohevõrgu elementidega.

Planeeringualal pärandkooslused puuduvad. Maksimaalselt kasutatakse ära väljakujunenud maastikustruktuuri, olemasolevaid teid ja liinirajatisi. Väärtusliku maastiku üldisi põhimõtteid planeeritav tegevus ei kahanda.

Planeerimislahendus vastab maakasutuse kavandamisel Saare maakonnaplaneeringus 2030+ esitatud põhimõtetele.

3.1.2 Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi *ühisplaneering*).

Vastavalt kehtestatud ühisplaneeringule asub planeeringuala pereelamute ala juhtotstarbega maa-alal. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja punktile 4.3 mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehonorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Ühisplaneeringu seletuskirjas p. 4.4.2 Ehituskeeluvööndi kirjeldus on esitatud selgitus ehituskeeluvööndi kulgemise kohta. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd on kajastatud graafiliselt planeeringu piirangute kaardil, selgitus on järgmine: Nasva aleviku läänepiirist Nasva jõeni kehtestatakse ehituskeeluvöönd 200 m tavalisest veepiirist seoses ranna eripära arvestava asustuse suunamisega.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus toodud põhimõtetega. Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse ühisplaneeringus p.4.3 nimetatud üldistest ehitustingimustest.

3.2 Krundijaotus

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Küngu (katastritunnus 34801:008:0059) katastriüksust ja osa 2700097 Tiigi tänav (katastritunnus 34801:008:0565) katastriüksusest. Planeeringualal moodustatakse kümme elumumaa sihtotstarbega krunti ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti. Krunt pos 12 liidetakse maakorraldustoimingute tulemusel 2700097 Tiigi tänav katastriüksusega (pos 13). Moodustatavate katastriüksuste piirid ja nende täpne pindala täpsustatakse pärast maakorraldustoimingute teostamist. Katastriüksuste moodustamisel määratakse neile planeeringujärgne sihtotstarve.

Planeeringujärgse krundi nimetus	Pindala (m ²)	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise otstarve
Pos 1	2206	100% elumumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Pos 2	2429	100% elumumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Pos 3	2450	100% elumumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Pos 4	2143	100% elumumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Pos 5	2709	100% elumumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Pos 6	2705	100% elumumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Pos 7	3014	100% elumumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Pos 8	2394	100% elumumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Pos 9	2589	100% elumumaa	Üksikelamu maa (100% EP)

Pos 10	2818	100% elamumaa	Üksikelamu maa (100% EP)
Pos 11 (Küngu tee)	2172	100% transpordimaa	Tee ja tänava maa (100% LT)
Pos 12 (Tiigi tänav)	526	100% transpordimaa	Tee ja tänava maa (100% LT)
Pos 13 (Tiigi tänav)	627	100% transpordimaa	Tee ja tänava maa (100% LT)

Tabel 2. Krundijaotus

3.3 Projekteerimis põhimõtted

Ehitisregistri andmete alusel Küngu katastriüksusel ehitised puuduvad. Registreerimata rajatistest asub katastriüksusel keskpinge õhuliin kaitsevööndiga 10 m liini teljest mõlemale poole, keskpinge maakaabel kaitsevööndiga 1 m kaabli teljest mõlemale poole, sidekaabel kaitsevööndiga 1 m kaabli teljest mõlemale poole. Planeeritavatele ehitusõigusega kruntidele pos 1, pos 3 ja pos 4 on lubatud püstitada kuni 3 hoonet (üks põhihoone ja kaks abihoonet) maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 400 m². Kruntidele pos 2, pos 5, pos 6, pos 7, pos 8, pos 9 ja pos 10 on lubatud püstitada kuni 2 hoonet (üks põhihoone ja üks abihoonet) maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 250 m². Suurim ehitisealune pind sisaldab ka kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrguseid hooneid. Hoonete soklid planeeritakse 0,5-0,6 m kõrgemale olemasolevast maapinnast, vältimaks üleujutuste ja liigniiskusega kaasnevate kahjude minimeerimist. Transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusele pos 11 on lubatud rajada juurdepääsutee ja tehnoõrgud. Tiigi tänava laiendamiseks moodustatakse krundid pos 12 ja pos 13. Elamud rajatakse kuni 2-korruselised, abihooned 1-korruselised, katuseharja kõrgusega maapinnast kuni 9 meetrit põhihoonel ning kuni 6 meetrit abihoonetel. Lubatud on paigaldada ka valmislahendusena moodulhooned juhul, kui need sobituvad ümbritsevasse keskkonda. Hoonete katustele on lubatud paigaldada päikesepaneelid. Lõplik lahendus selgub hoonete projekteerimise käigus.

Kruntide ehitusõigus

Pos 1, pos 3, pos 4:

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil: 400 m²;
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: põhihoone 9 m, abihoone 6 m;
- Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa E 100%,
- Krundi kasutamise kasutusotstarve: üksikelamu maa EP 100%

Pos 2, pos 5, pos 6, pos 7, pos 8, pos 9, pos 10:

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil: 250 m²;
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoone

- | | |
|---|---------------------------------|
| - Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: | põhihoone 9 m,
abihoone 6 m; |
| - Katastriüksuse sihtotstarve: | elamumaa E 100%, |
| - Krundi kasutamise kasutusotstarve: | üksikelamu maa EP 100% |

Pos 11, pos 12, pos 13:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| - Hoonestamine ei ole lubatud. | |
| - Katastriüksuse sihtotstarve: | transpordimaa T 100%, |
| - Krundi kasutamise kasutusotstarve: | tee ja tänava maa LT 100% |

Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.

Pos5 ja pos10 hoonestusalad on planeeritud Tiigi tänava teekatte servast 20 m kaugusele, leevendades liiklushäiringuid tänava maa-alalt. Planeeritava juurdepääsutee ja Kuressaare - Sääre tee vahele jäävate kruntide hoonestusala piir planeeritakse paralleelselt riigiteega teekatte servast ca 45,6 m kaugusele. Hoonestuse orientatsioon on risti või paralleelne planeeritava Kõngu teega. Hoonestusalade ja Kuressaare-Sääre tee vahele jääb kõrghaljastatud puhver, mis kuulub säilitamisele ning tõkestab liiklusrummu (käsitlus p.3.6).

Kõngu tänavast põhja poole planeeritavate hoonestusalade ja Tiigi tn 12 katastriüksuse vahele jääb 10 m laiune kõrghaljastatud puhver. Hoonestuse orientatsioon on risti või paralleelne planeeritava Kõngu teega.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusalasid on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke. Pos6, pos7, pos 8, pos 9 ja pos 10 hoonestusaladel eksisteeriv kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Vajalik raadamine on lubatud üksnes hoonestusaladel.

3.3.1 Arhitektuursed piirangud hoonetel

1. Katuse kaldenurk – elamutel 35-45°, abihoonetel 15-45°. Elamutel on lubatud viilkatuse rajamine, abihoonetel vaba. Katusekatte materjalid – katuseplekk, katusekivi, rullmaterjal;
2. Hoonete korruselisis – elamu kuni 2, abihoone 1;
3. Hoone ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,5-0,6 m kõrgemal;
4. Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita);
5. Välisviimistlus: ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale keskkonda sulanduvates värvitoonides. Seinte välisviimistlusel tuleb eelistada looduslikku kivi, krohvi või laudvoodrit. Samuti on lubatud klaaspindadega fassaad. Katusekattematerjaliks plekk, kivi, bituumensindel. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;
6. Aknaraamid ja ukseid: puit, puit-alumiinium, plastik;
7. Nähtav sokliosa: looduslik kivi, betoon, krohv;

8. Piirdeaiad: privaatsuse loomiseks on eelistatud haljastuselemendid ja hekid. Piirded on lubatud rajada kruntide piirile kõrgusega kuni 1,2 meetrit. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu on keelatud rajada.

3.4 Juurdepääs ja parkimine

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 77 Kuressaare-Sääre km 7,605-7,785, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on Transpordiameti 12.07.2022 toodud seisukoha nr 7.2-2/22/13624-2 kohaselt 2114 autot. Riigimaanteelt planeeringualale uue juurdepääsu rajamist ei planeerita. Juurdepääsuna kasutatakse olemasolevat ristumiskohta riigiteelt km 7,608 (Tiigi tänav, kohalik tee nr 2700097), mis kuulub Tiigi tänava laiendamise koosseisus ümberehitamisele. Planeeringualale juurdepääsuks planeeritakse uus mahasõit Tiigi tänavalt ja kahe sõidurajaga 5,0 meetri laiune siirdekateendiga juurdepääsutee, mis lõpeb manööverduplatsiga. Mahasõidu rajamisel Tiigi tänavalt arvestada Saaremaa Vallavolikogu 20.12.2018 määruse nr 70 „Saaremaa valla kohalike teede liikluspiirangute kehtestamise ja kaitsevööndi kasutamise kord“ § 4. Mahasõidu rajamine esitatud tingimustega: (1) uue mahasõidu ehitamine või olemasoleva rekonstrueerimine on lubatud üldjuhul pädeva isiku poolt koostatud ehitusprojekti alusel. Tehnilised tingimused väljastab valitsuse majandus- ja haldusosakonna vastava valdkonna eest vastutav teenistuja. Planeeritava Kõngu tee (pos11) teekatte laiust arvestades võimaldatakse teel liiklemine ka jalakäijatele ja kergliikuritega. Perspektiivselt on võimalik juurdepääsuteed pikendada planeeringualast lääne poole jäävatele katastriüksustele läbi Kõrtsi katastriüksuse. Tiigi tänava laiendamiseks ja sellega kaasneva kraavi ümberehituseks on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos12. Detailplaneeringu põhijoonisel esitatud Tiigi tänava planeeritav laius ja sellega külgneva kraavi laius on tinglik. Vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 20.12.2018 määrusele nr 70 „Saaremaa valla kohalike teede liikluspiirangute kehtestamise ja kaitsevööndi kasutamise kord“ määratakse Tiigi tänavale kaitsevööndi laius 10 m teekatte servast. Tänavalaaienduse ja kraavi ümberehituse täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus. Teedele ja kraavitusele koostab projektid ning ehitab välja käesoleva detailplaneeringu huvitatud isik. Pärast transpordimaa sihtotstarbega kruntide pos 11 ja pos 12 projektikohast väljaehitamist ja kasutusloa saamist antakse need Saaremaa vallale üle ja määratakse avalikku kasutusse. Pos 12 liidetakse munitsipaalomandis oleva Tiigi tänavaga (pos 13). Tänavavalgustus projekteeritakse ja rajatakse koos juurdepääsutee kavandamisega eriprojekti alusel. Avalikult kasutatava tee väljaehitamine:

- projektdokumentatsiooni tellimine
- ehitusloa taotlemine
- omanikujärelevalve kaasamine
- tee väljaehitamine
- Vallale tee ehitusdokumentatsiooni esitamine

Juurdepääsuteele tekkivad sademeveed suunatakse kalletega tee teljest eemale, suunatakse teeäärsele kraavi või immutatakse drenaažitorusse. Juurdepääsutee peab olema aastaringselt läbitav, teele ei tohi koguneda liigvett ega üleujutusi. Planeeringuala mahasõitude ja juurdepääsutee asukohad on esitatud joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“. Juurdepääsude ja parkimise lõplikud lahendused esitatakse peale detailplaneeringu kehtestamist edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuala paikneb osaliselt riigimaantee kaitsevööndis (10 meetrit sõidutee teekatte servast), kus on vastavalt kehtivale EHS § 70 lõikele 2 ja § 72 lõikele 1 keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda üksnes Transpordiameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lõikele 3. Kavandatava hoonestuse puhul tuleb arvestada mööduva riigimaantee olemasolu ning sellest tulenevaid liiklusest põhjustatud häiringuid (müra, vibratsioon, õhusaaste). Seetõttu näeb kehtiv ühisplaneering ette 50 meetri laiuse teekaitsevööndi (äärmise sõiduraja teljest) eesmärgiga vähendada riigimaantee mõju planeeritavale hoonestusele. Liiklusemüra tõkestamiseks säilitatakse planeeritavate hoonestusalade ja riigimaantee vahel kõrghaljastatud puhverala. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ja rajatiste väljaehitamiseks. Kõik potentsiaalsed leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Käesoleva detailplaneeringu mahus ei kavandata hoonestust riigimaantee kaitsevööndisse ega uute mahasõitude rajamist riigimaanteelt.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Seega peab riigimaanteelt mahasõidul arvestama nähtavuskolmnurkadega. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, mistõttu on kogu nähtavuskolmnurkade ala käsitletav kui võimaliku raadamise vajadusega ala. Tiigi tänava ja riigimaantee ristmikul tagatakse vajalik nähtavus, vähendatades vajadusel kõrghaljastust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid või madalaid pöösaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Parkimine on planeeritud krundisisesele juurdepääsuteede läheduses. Parkimiskohtade määramisel on kasutatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja arvestatud kuni 3 parkimiskohta elamukrundile. Planeeringuala liikluskorraldus, parkimiskohtade täpne arv ja paigutus esitatakse ehitusprojekti koosseisus.

3.5 Piirded, haljastus ja heakord

Piirete rajamisel arvestada nende suurima lubatud kõrgusega kuni 1,2 meetrit. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu on keelatud rajada. Piirded võib rajada hoonestusalade piiridele, kuid eelistatud on privaatsuse loomiseks haljastuselemendid ja hekid.

Planeeringuala põhjapoolses osas säilitatakse kõrghaljastatud puhver võimalike häiringute leevendamiseks. Kuressaare-Sääre maantee ääres eksisteeriv kõrghaljastus säilitatakse samuti, leevendades riigimaanteelt kanduva liiklusrumä tökestamise. Planeeringuala on liigniiske, mistõttu on oluline säilitada olemasolev kõrghaljastus ja puuderivid, tagades samas kraavide toimimise. Olemasolevat kõrghaljastust on lubatud likvideerida vaid hoonete, teede ja tehnovõrkude vahetul ehitusalal. Kõigi ehitiste (hooned, teed, tehnovõrgud) rajamise käigus tuleb vältida mehaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mida on võimalik säilitada. Planeeritava Kõngu tee servas asuva kraavi kallastel eksisteeriv kõrghaljastus tuleb maastiku mitmekesisuse tagamiseks säilitada. Uue haljastuse kavandamisel eelistada kodumaiseid piirkonnale omaseid puu- ja põõsaliike. Tehnovõrkude kaitsevööndisse ei ole lubatud istutada kõrghaljastust. Aleviku kõrghaljastuse säilitamiseks toimub üksikpuude raie, mille rinnasdiameeter on vähemalt 12 cm vaid vallavalitsuse loal.

Planeeritav ala paikneb raieloa andmise korra § 1 lõike 2 kohasel raieloa kohustusega alal. Kõrghaljastatud puhvri aladel on lubatud vaid kuivade, kahjustatud ja ohtlike puude raie.

Olemasolevad kraavid tuleb puhastada ja korrastada, et tagada nende toimivus. Kraavide puhastamisel juhendada FIE Tiit Ploompuu MK 039-00 reg. nr 12240873 koostatud ekspertarvamusest. Ekspertarvamuse kokkuvõtvalt peavad vee äravoolukraavid olema puhtad ja truubid korras, et kõrgvesi võimalikult ruttu Nasva jõkke tagasi juhtida. Kraavide korrashoid ja hooldamine on planeeritavate kruntide omanike kohustus.

Täpne kruntide haljastus, kõrghaljastuse likvideerimine ja säilitamine esitada hoonete ehitusprojektiga. Hoonestamisel arvestada kruntidel oleva kõrghaljastusega ja maastiku iseärasustega

Kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Kruntide mahasõitade vahetusse lähedusse paigaldada jäätmemahutid. Juurdepääsutee krundi jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile. Jäätmeveokile tagatakse ümberpööramise võimalus krundi pos11 tupikteil asuval manööverdusplatsil.

Transpordimaa sademeveed suunatakse kalletega tee teljest eemale, suunatakse teeäärsele kraavi või immutatakse drenaažitorusse. Kruntide sademeveed immutada kraavidesse. Maapinna kõrgust võib tõsta täitmise teel selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkruntidele ning teealale.

3.6 Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitse ja muinsuskaitse all olevad objektid.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad, kuid lühiajalised ja lõpevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnoahtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Keskkonnaregistri andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsed maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses kavandatava ehitustegevusega. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Planeeringuala piirneb Kuressaare-Sääre riigiteega, millest tulenevalt peab arvestama võimalike häiringutega tulenevalt liiklusrumürast. Müranormid peavad olema tagatud ja elamute ehitamine peab vastama müra sihtväärtusele. Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (30.05.2020. a redaktsioon) sätestab müra siseriiklikud normtasemed. Müra normtasest võrreldakse müra hinnatud tasemega päevasel ja öises ajavahemikus ja müra hinnatud tase ei tohi ületada normtasest. Vastavalt määruse lisale 1 on elamute puhul liiklusrumüra normsuuruseks ehk sihtväärtuseks päevasel ajal 55 dBA ja öisel ajal 50 dBA. Hoonete ehitusprojektides leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks mitte projekteerida magamistube majade maanteepoolsesse külge, ehitusmaterjalidena kasutada helikindlaid materjale jms). Riigimaantee ja planeeritavate hoonestusalade vahele jääb üle 30 m laiune kõrghaljastatud puhverala, mis kuulub säilitamisele. Planeeringualaga piirneva riigitee ulatuses on vähendatud lubatud sõidukiirust 50-70 km/h, mis leevendab samuti liiklusrumüra taset. Riigimaanteest lähtuv müra ja muud võimalikud häiringud sumbuvad eeldatavalt enne elamualadele jõudmist ja müra normsuurused jäävad lubatud piiresse.

Planeeritav ala paikneb osaliselt Kuressaare linna ja Nasva aleviku üleujutusohuga riskipiirkonnas. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusele asub planeeringuala üleujutusosalal 1x10 aasta jooksul. Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada üleujutusohuga ning rakendatakse leevendusmeetmeid üleujutusega toimetulekuks, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale. Soovitav on hoonete ehituslik sidumiskõrgus määrata min 100 cm kõrgemale üleujutusala korgusest ning vahetult hoonestuse ümber olev ala min 60-100 cm kõrgemale. Üleujutusest ohustatud aladele kavandatavad hooned rajada ilma keldrikorruseta.

Üldised tingimused üleujutusohuga aladele ehitamiseks ning üleujutustest tulenevate riskide maandamiseks vastavalt Saaremaa valla üleujutusosalade uuringule, töö nr 2-7.4/2020 10/02/2021, R-Konsult OÜ:

- Hoonetele peavad olema tagatud juurdepääsud tegutsemiseks üleujutuse korral.
- Arvestada täiendavate abinõudega elektriseadmete tööohutuse ning elektrivarustuse tagamiseks. Hoone elektrikilp, maasoojuspump jm elektriseadmed tuleb paigutada ohutusse asukohta.
- Arvestada tavaparasest kõrgema põhjaveetasemega üleujutuse korral, mis võib mõjutada keldrikorruseid ja taristut.
- Ranna- ja kaldakaitseks ning inimeste turvalisuseks kavandada kõrghaljastuse säilimine asustatud katastriüksuste ja üleujutusega ala vahele.
- Maapinna tõstmisel ei tohi suunata sadevett naaberkruntidele.
- Uute ühendusteede rajamisel arvestada kõrgema teetammi rajamise vajadusega, mis käituks omakorda üleujutust takistava tegurina.
- Üleujutuse riskiga aladel teede ja ristmike kõrguste valikul lähtuda asukoha minimaalsetest korduvüleujutuse piirist ning kavandada laiemad teekoridorid.
- Tagada reoveekanalisatsiooni pumplate valikul seadme üleujutuskindlus ja sõltumatu elektrivarustuse olemasolu. Pumplate elektriseadmed peavad olema topelt kaitstud vee tungimise eest.
- Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu.
- Sademeveekraavide ja truupide olemasolul peab tagama vee tõrgeteta äravoolu, puhastades nii kraavi põhja kui ka kaldaid rohust, võsast, puudest, setetest, jäätmetest ning muudest vee tõrgeteta äravoolu takistavatest asjadest.
- Kõrghaljastuse ja taimestiku kasutamine on vajalik kohaliku ja piirkondliku mikrokliima reguleerimiseks, hea õhukvaliteedi tagamiseks ja sademevee hajutamiseks. Mida rohkem tehiskeskkonnas on rohe- ja veealaid, seda tugevam on looduskeskkonna jahutav mõju.
- Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime, asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega.
- Soovitav on vältida ehitustöid ajal, mil pinnavee tase on kõrge (merevee taseme kõrgperiood sügisel) ja on oht tööde ala üleujutamiseks.

3.7 Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdmiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine. Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

3.8 Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel katastriüksustel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kuja 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuala lähipiirkonna katastriüksustel vahetult piiride lähedal hoonestus puudub.

Kuna detailplaneeringu koostamise ajal välise kustutusvee tagamise võimalus vastavalt Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ puudub, tuleb planeeringualale rajada min 30 m³ tuletõrje veevõtukoht, mida saab kasutada aastaringelt. Planeerimislahendus näeb ette krundile pos 5 tehisluku veevõtukohta (tiigi) rajamise. Veevõtukoht (kuivhüdrant) on planeeritud transpordimaa krundile pos 11. Vastavalt määrusele nr 10 peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja planeeritava hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Määruses esitatud vahemaad on planeerimislahendusega tagatud. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

4 Tehnovõrkude lahendus

4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 02.01.2026 koostatud tehnilised tingimused nr 508335.

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud olemasolevast alajaamast Utiili:(Kuressaare) Kullerkupu katastriüksusel (34801:008:0447) uue fiidrina. Kruntide elektrivarustuseks planeeritakse katastriüksuste piiridele 0,4 kV liitumiskilbid, mis kavandatakse nii ühekohalistena ja mitmekohalistena vastavalt joonisele DP3. Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Planeeritava tänava äärde on ette nähtud perspektiivsed 10 ja 0,4kV maakaablite koridorid. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Elektrivarustus tuleb välja ehitada enne hoonetele ehitusloa väljastamist. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Kavandatavate maakaabelliinide jm elektrivarustuse täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus. Lisaks on lubatud paigaldada planeeritavate hoonete katustele päikesepaneelid eesmärgiga toota taastuenergiat. Transpordimaale (pos 11) on planeeritud tänavavalgustus, mille toide on kavandatud jaotuskilbist. Tänavavalgustus planeeritakse teemaa lõunapoolsesse serva.

4.2 Sidevarustus

Sidevarustus (telefoni- ja internetiühendus) planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu.

4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on Kuressaare Veevärk AS 17.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 2976 (pikendatud kuni 10.12.2027). Liitumine ühisveevärgiga planeeritakse Tiigi tänava tänavatorustikult de75pe. Liitumiskoht on märgitud joonisel DP3. Täpne liitumiskoht lahendatakse ühisveevärgiga liitumiseks koostatavas projektis. Liitumine ühiskanalisatsiooniga planeeritakse Tiigi tänaval paiknevalt survekanalisatsioonitrassilt de110pe. Täpne liitumiskoht lahendatakse ühis-kanalisatsiooniga liitumiseks koostatavas projektis. Transpordimaale (pos 11) on planeeritud ühiskanalisatsiooni reoveepumpla, mille töötamine ei tohi häirida ühissurvekanalisatsiooni toimimist. Reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee voluhulgast. Planeeritav kuja on 10 m, kui voluhulk ei ületa 10 m³/d. Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kasutamiseks tuleb maaomanikel sõlmida vee-ettevõtjaga teenusleping. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemide rajamine (kuni elamukruntide kavandatud liitumispunktideni):

- projektdokumentatsiooni tellimine
- ehitusloa taotlemine
- omanikujärelevalve kaasamine
- süsteemide väljaehitamine
- kasutusloa taotlemine

4.4 Sademevesi ja vertikaalplaneering

Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas AS Kuressaare Veevärk sademevee kanalisatsiooni torustik puudub. Õueala ja hoonete katuste sademeveed immutada pinnasesse või suunata olemasolevatesse ja planeeritud kraavidesse. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkatastriüksustele ja juurdepääsuteedele. Krundi pos11 transpordimaa lõunapoolsesse serva on planeeritud drenaažitoru, mis ühendatakse olemasoleva kraavituselga. Tiigi tänava ääres asuv kraav ehitatakse ümber seoses Tiigi tänava laiendamisega. Sademeveesüsteemide ja kraavide väljaehitamine:

- projektdokumentatsiooni tellimine
- ehitusloa taotlemine
- omanikujärelevalve kaasamine
- süsteemide väljaehitamine
- kasutusloa taotlemine

FIE Tiit Toompuu (MK 039-00 reg. nr 12240873) on koostanud ekspertarvamuse kuivendusvete äravoolu kohta planeeringualal. Ekspertarvamus arvestab Maa- ja Vesi AS 2010 aastal koostatud Nasva küla sademe- ja pinnavete ärajuhtimise eelprojekti seisukohtadega. Ekspert hinnangu järel: Nasva jõe (mere) normaalse veetaseme juures on Küngu katastriüksuse veerežiim normaalne (veetase samuti 0 lähedal), tormide korral võib vesi Nasva jões tõusta +1,0 -+1,2 m tasemele ja siis võivad tekkida olenevalt eesvoolu seisukorrast (torustik, tagasivooluklapp) ajutised ebamugavused.

Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskuse režiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskevõime arvutused ning kooskõlastada tegevus Transpordiametiga.

Olemasolevat maapinda tõstetakse planeeritavate hoonestusalade ja teede ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala täpne ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise kaigus. Hoonete ja juurdepääsuteede projekteerimisel arvestada põhijoonisel DP3 esitatud ligikaudsete ehituslike sidumiskõrguste ja vertikaalplaneeringuga.

4.5 Soojavarustus

Soojavarustuseks võib kasutada tahkekütet, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumpa ning taastuvenergiaal põhinevaid kütteallikaid, näit. hoonete katustele paigaldatavad päikesepaneelid. Kasutada võib üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi). Soojavarustuse lahendused esitatakse hoonete projekteerimise käigus.

Käesolevas detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude omavahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

5 Realservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on kantud joonisele DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Jrk nr	Servituudi tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik
1	Isiklik kasutusõigus (0,4 kV maakaabelliin)	Pos 11, pos 12, pos 13, 2700097 Tiigi tänav, Kullerkupu	Elektrilevi OÜ
5	Isiklik kasutusõigus (10 kV õhuliin)	Pos 2, pos 3, pos 7, pos 8	Elektrilevi OÜ
6	Isiklik kasutusõigus (ühisveevärk ja -kanalisatsioon)	Pos 11, pos 12, pos 13	Kuressaare Veevärk AS

Tabel 3. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Maakorraldustööde teostamine Küngu katastriüksuse jagamiseks.
2. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide (ÜVK), elektri maakaablite ja liitumiskilpide, tuletõrje veevõtukohta, Tiigi tänava laienduse kruntide juurdepääsuteeni, Tiigi tänava külgsuuna kraavituse ning juurdepääsutee koos tänavavalgustusega (pos 11, pos 12, pos 13) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine / ehitusteatis esitamine. Olemasolevate kraavide puhastamine. Rajatistele koostab projektid ja kraavide puhastamisega seotud tööd teostab detailplaneeringu huvitatud isik.
3. Küngu tee (pos 11), Tiigi tänava (pos 12, pos 13), Tiigi tänavaga külgsuuna kraavituse, tänavavalgustuse, tuletõrje veevõtukohta, ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide (ÜVK) ja elektri maakaablite ning liitumiskilpide rajamine huvitatud isiku poolt, sh riigimaanteelt mahasõidul vajadusel nähtavust piiravate takistuste (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamine. Pos 11, pos 12 ja pos 13 ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemid (ÜVK), elektri maakaablid, liitumiskilbid, tänavavalgustus ning

tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada vastavalt ehitusseadustiku Lisale 1 ja Lisale 2. Tee katendi liigiks määrata vähemalt siirdekatennd kahekordse pindamisega. Juurdepääsuteed, ÜVK jt tehnovõrkude rajatised tuleb ehitada ja taotleda kasutusload või registreerida kasutusteatised enne hoonete ehituslubade väljastamist. Tee (pos 11, pos 12 ja pos 13) ehitusdokumentide esitamine, vallale üleandmine ning teede avalikuks kasutuseks määramine. Vallavalitsus omandab detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu, kui need on projekteeritud, ehitatud ja ehitamine dokumenteeritud vastava kvalifikatsiooninõudega isiku poolt. Ehitiste ehitamise üle peab omanikujärelevalvet tegema kvalifikatsiooninõuetele vastav isik.

Tuletõrjevee tiigi hooldamise kohustus jääb krundile pos 5.

4. Elamutele ja / või abihoonetele ning krundisisestele tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteatisest esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
5. Hoonete ehitus, krundisiseste tehnovõrkude rajamine.
6. Elamutele ja / või abihoonetele ning krundisisestele tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatisest esitamine. Tehnovõrkude isiklikud kasutusõigused peavad olema seatud enne neid tehnorajatist tarbiva hoone/rajatise kasutusloa väljastamist.

7 Kruuntide ehitusõigus

Pos 1, pos 3, pos 4:

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil: 400 m²;
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: põhihoone 9 m,
abihoone 6 m;
- Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa E 100%,
- Krundi kasutamise kasutusotstarve: üksikelamu maa EP 100%

Pos 2, pos 5, pos 6, pos 7, pos 8, pos 9, pos 10:

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil: 250 m²;
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoone
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: põhihoone 9 m,
abihoone 6 m;
- Katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa E 100%,
- Krundi kasutamise kasutusotstarve: üksikelamu maa EP 100%

Pos 11, pos 12, pos 13:

- Hoonestamine ei ole lubatud.
- Katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa T 100%,
- Krundi kasutamise kasutusotstarve: tee ja tänava maa LT 100%