Osaühing DP Projektbüroo
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819,
vald@saaremaavald.ee, +372 4525000

Huvitatud isik: Vabatahtlik Tuletõrje Selts Valjala Pritsumehed MTÜ

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

SAAREMAA VALD, VALJALA ALEVIK, NOOLE KATASTRIÜKSUS (71401:001:2075),
OSA REOVEE TEE (85801:001:1021) JA OSA 21159 VALJALA-KALLEMÄE TEE
(85801:001:0385) KATASTRIÜKSUSEST

NOOLE DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 03-26-DP
Algatatud Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega 21.04.2026 nr 2-3/324

Planeeringuala asub Valjala kiriku (reg-nr 21079), Valjala kirikuaia (reg-nr 4178),
Valjala vana kalmistu (reg-nr 4180) ja Vabadussõja mälestussammas (reg-nr 27158)
ühises kaitsevööndis

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 16.10.2026

KURESSAARE 2026

Sisukord

1 Seletuskiri 4

1.1 Lähtesituatsioon 4

1.2 Planeeringu koostamise alused 4

1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid 4

2 Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus 6

2.1 Asukoht 6

2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus 6

2.3 Olemasolevate katastriüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus 7

2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid 7

2.5 Detailpaneeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+ 8

2.6 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule 10

2.7 Maa-alal kehtivad detailplaneeringud 11

3 Planeeringuga kavandatu 11

3.1 Krundijaotus 12

3.2 Krundi ehitusõigus 12

3.3 Liikluskorraldus, juurdepääs ja parkimine 13

3.4 Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine 14

3.5 Keskkonnakaitselised tingimused 16

3.6 Kuritegevuse riskide ennetamine 17

3.7 Tuleohutusnõuded 18

4 Tehnovõrkude lahendus 19

4.1 Elektrivarustus 19

4.2 Sidevarustus 19

4.3 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanalisatsioon 19

4.4 Soojavarustus 20

5 Servituudid ja isiklikud kasutusõigused 20

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava 21

7 Krundi ehitusõigus 22

Joonised

DP1	Asukohakeem	M 1:10000
DP2	Tugijoonis	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500

Lisad

Lisa 1, illustratsioon
Lisa 2, planeeritav mahasõit riigiteelt

1 Seletuskiri

1.1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus: Noole detailplaneering
Detailplaneeringu koostamise eesmärk: katastriüksusele ehitusõiguse määramine vabatahtlike päästjate hoone ja abihoone ehitamiseks
Huvitatud isik: Vabatahtlik Tuletõrje Selts Valjala Pritsumehed MTÜ
Planeeringuala ligikaudne suurus: ca 0,4 ha

1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3)
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (19.03.2026)
3. Saaremaa vallavalitsuse 21.04.2026 korraldus nr 2-3/324 *„Valjala alevikus Noole detailplaneeringu algatamine“* koos lisadega

1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 06-26-G (11.03.2026, 11.09.2026)
2. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1)
3. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87)
4. Looduskaitseseadus (RT I 2004, 38, 258)
5. Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1)
6. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324)
7. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1)
8. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590)
9. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4)
10. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 *„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“*
11. Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „*Tee projekteerimise normid*“
12. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „*Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*“
13. Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 “*Saaremaa valla jäätmehooldus-eeskiri*”
14. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „*Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded*“
15. Saare maakonnaplaneering 2030+
16. Valjala Vallavolikogu 7. juuni 2011. a määrusega nr 6 kehtestatud *„Valjala valla üldplaneering“*
17. Elektrilevi OÜ 15.05.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr 515883

18. Transpordiameti seisukoht 15.05.2026 nr 7.2-2/26/7676-2
19. AS Kuressaare Veevärk liitumistingimused nr 3344, 18.05.2026
20. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 *„Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*“ jne)

2 Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Asukoht

Planeeringualasse kuulub munitsipaalomandis Noole katastriüksus (71401:001:2075), pindalaga 3054,0 m² ja sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, osa munitsipaalomandis Reovee tee katastriüksusest (85801:001:1021), pindalaga 1152,0 m^2 ja sihtotstarbega transpordimaa 100% ning osa riigiomandis 21159 Valjala-Kallemäe tee katastriüksusest (85801:001:0385), pindalaga 19478,0 m^2 ja sihtotstarbega transpordimaa 100%. Planeeringuala asub Valjala aleviku keskosa lähedal, keskuses asuvalt ringteelt ca 150 m Kallemäe poole. Planeeringuala piirneb hoonestatud Kiriku tee 6 (katastritunnus 85801:001:0722, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Kiriku tee 8 (katastritunnus 71401:001:1950, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Käänu (katastritunnus 85801:001:0311, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Reovee tee (katastritunnus 85801:001:1021, katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa) ja 21159 Valjala-Kallemäe tee (katastritunnus 85801:001:0385, katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa) katastriüksustega. Üle riigitee asub hoonestatud Kiriku tee 1 // 3 katastriüksus (katastritunnus 85801:001:0721, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 80% ja ühiskondlike ehitiste maa 20%).



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa- ja Ruumiameti X-Gis kaardiserver)

2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering ja ala on hoonestamata. Saaremaa Vallavalitsuse ja Mittetulundusühingu Vabatahtlik Tuletõrje Selts Valjala Pritsumehed vahel on sõlmitud hoonestusõiguse seadmise leping, mille eesmärgiks on Noole katastriüksuse

hoonestusõigusega koormamine vabatahtlike päästjate hoone ehitamiseks. Kõlvikuliselt koosseisult domineerib metsaharvik, võsa ja looduslik rohumaa. Planeeringuala läänepoolne osa on madalama reljeefiga ja esineb liigniiskust. Maa- ja Ruumiameti andmete alusel on Noole katastriüksusel 1793 m^2 metsamaa ja 1261 m^2 muu maa. Juurdepääs planeeringualale on tagatud 21159 Valjala-Kallemäe riigiteelt läbi munitsipaalomandis Reovee tee.
Ehitisregistris registreeringud planeeringualal puuduvad.

2.3 Olemasolevate katastriüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Omandivorm	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Noole	Munitsipaalomand	3054,0 m²	Maatulundusmaa 100%	71401:001:2075	20846350
Reovee tee	Munitsipaalomand	1152,0 m²	Transpordimaa 100%	85801:001:1021	3468350
21159 Valjala-Kallemäe tee	Riigiomand	19478,0 m²	Transpordimaa 100%	85801:001:0385	14326050

Tabel 1. Andmed planeeritavate katastriüksuste kohta

Planeeringuala asub osaliselt 21159 Valjala-Kallemäe riigitee kaitsevööndis, osaliselt Valjala kiriku (reg-nr 21079), Valjala kirikuaia (reg-nr 4178), Valjala vana kalmistu (reg-nr 4180) ja Vabadussõja mälestussammas (reg-nr 27158) ühises kaitsevööndis. Planeeringualale ulatub osaliselt looduslike pühapaikade andmekogus registreeritud Pühad allikad, Püha oja ja järve ase turvavöönd. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku ega kaitsealuseid loodusobjekte.
Planeeringuala läbivad Kuressaare Veevärk AS survekanalisatsiooni torustikud kaitsevööndiga 2 m torustikust mõlemale poole ja Elektrilevi OÜ kesk- ja madalpingekaablid kaitsevööndiga 1 m kaabli teljest mõlemale poole. Planeeringuala läbivale Reovee teele kehtib 20 m laiune kaitsevöönd, arvestatuna mõlemal pool sõiduraja telge.

2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritava ala lähipiirkonnas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Hoonestatud on Kiriku tee 6, kus asub planeeringualast ca 60 m kaugusel pastoraadihoone koos aitadega. Üle Valjala-Kallemäe tee Kiriku tee 1 // 3 katastriüksusel asub kirikuhoonekompleks, mille lähim vanurite päevakeskuse hoone asub ca 40 m kaugusel planeeringualast. Planeeringualast ida ja lõuna poole jäävad Valjala aleviku

ühiskanalisatsiooni puhastusseadmed ja biotiigid. Puhastusseadmete teenindamine toimub planeeringualaga piirneva Reovee tee kaudu. Lähim elamu (Kiriku tn 5) jääb planeeringualast üle riigitee ca 130 m kaugusele. Päästekomando hooned planeeritakse Noole katastriüksuse keskossa. Hoonete asukoha valikul on arvestatud lähimate elamutega ja võimaliku müra ning visuaalsete häiringutega nendele päästetööde läbiviimisel. Planeeritavast hoonestusalast põhja, lõuna ja lääne suunas säilitatakse kõrghaljastatud puhver võimalike häiringute leevendamiseks. Vabatahtlike päästjate hoone sobitub piirkonda, kuna asub eemal tihedamalt asustatud elamualadest. Lisaks on ala lähiümbruses kirikukompleks ja reoveepuhasti, mis näitab, et ala kasutamine avalikkusele suunatud tegevustele on sobiv.
Arvestades Valjala aleviku asustusmustrit ja olemasolevat teedevõrgustikku ning ligipääsetavust planeeringualale, asub planeeritav vabatahtlike päästjate hoone logistiliselt sobivas asukohas. Hoone lisandumisega piirkonda hoonestustihedus oluliselt ei suurene. Kavandatav tegevus avaldab piirkonnale positiivset mõju, tagades vajaliku päästevõimekuse ja vajaduse korral operatiivsed päästetööd. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Detailplaneeringu elluviimisel võimalikud sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud kogukonnale on minimaalsed, kuna päästekomando hoone rajamine piirkonna toimivust ei mõjuta. Kohalikule kogukonnale avaldab majanduslikust seisukohast kavandatav tegevus positiivset mõju, tagades piirkonnas päästevõimekuse ja operatiivsed päästetööd. Päästekomando hoone tuleb kavandada kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtne ning harmoneeruv ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Vältida tuleb läikivaid ja peegeldavaid pindu. Järgida lähipiirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri.

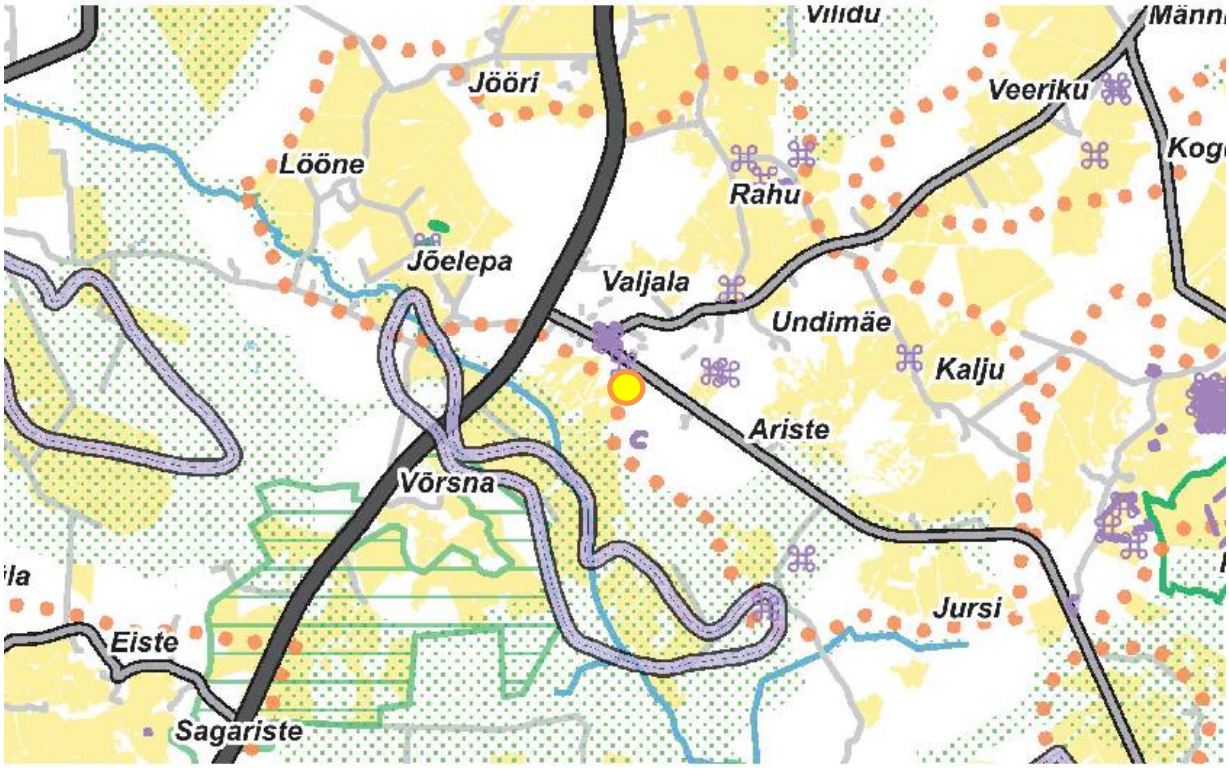
2.5 Detailpaneeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+

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 väärtusliku maastiku alal. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.
Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- 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.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada. Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud väärtuslike maastike säilitamisega ja detailplaneering vastab esitatud tingimustele. Maastikustruktuuri muudatus puudutab üksnes planeeritavat hoonestusala, juurdepääsuteed ja manööverdusplatsi. Võsastunud metsaharvikule kavandatav päästekomando hoone on gabariitidelt suuremahuline, kuid väärtusliku maastiku terviklikkust planeeritav tegevus ei kahanda. Pärandkooslused planeeringualal puuduvad.

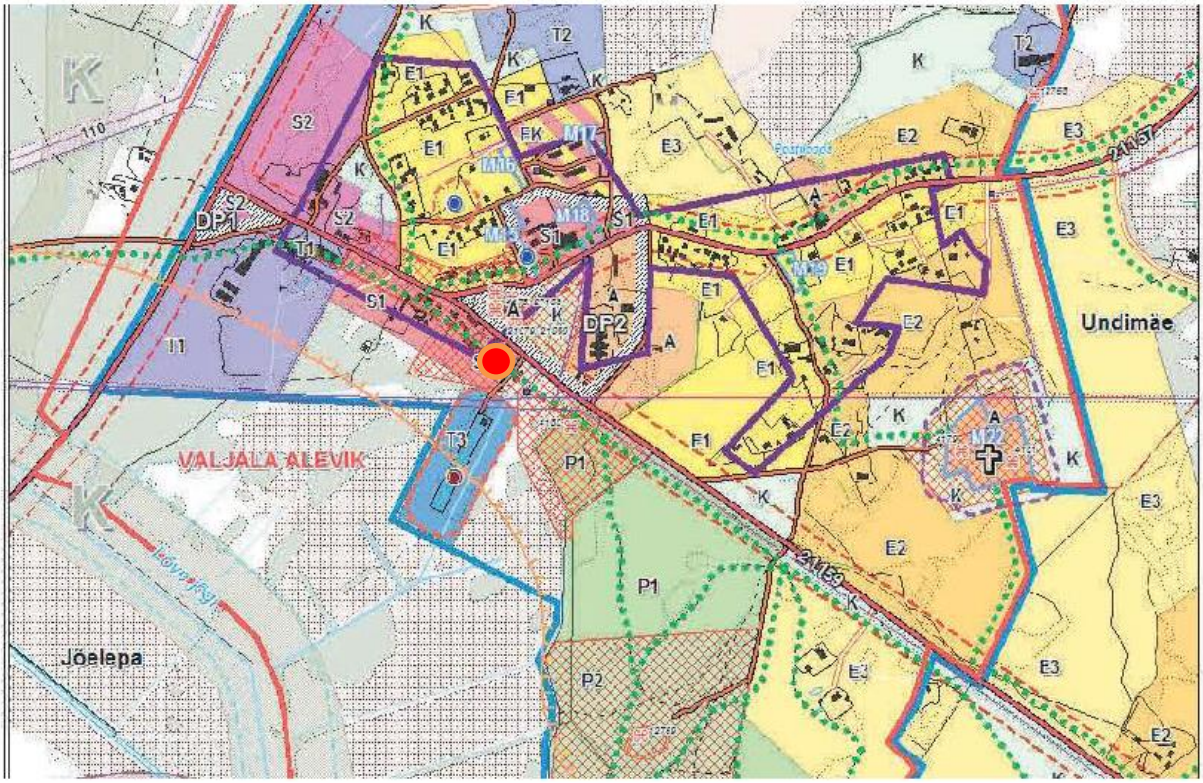
Planeerimislahendus vastab maakasutuse kavandamisel Saare maakonnaplaneeringus 2030+ esitatud põhimõtetele.



Joonis 2. Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardist.
planeeringuala asukoht

2.6 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Valjala Vallavolikogu 07.06.2011 määrusega nr 6 kehtestanud Valjala valla üldplaneering (ÜP). Planeeringuala kitsendab kultuurimälestise kaitsevöönd ja Valjala-Kallemäe riigitee servas kulgev matkarada. ÜP seletuskirja p.2.2 kohaselt on seatud Valjala vallas detailplaneeringu kohustus tööstus- ja tootmishoonetele ning nende teenindamiseks vajalikele ehitistele. Vastavalt ÜP maakasutuse kaardile asub planeeringuala reserveeritud segahoonestusalal S1 ja väärtuslikul maastikul. Üldplaneering käsitleb juhtotstarvet kui ala põhimõttelist kasutusviisi ehk see tähendab, et kogu tegevus sellel alal on allutatud juhtotstarbest tulenevale eesmärgile. Üldplaneeringuga nähakse ette juhtotstarbega alal lubatud maakasutuse sihtotstarvete liigid (katastriüksuse sihtotstarvete liigid või alaliigid). Juhtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 49% kaardil piiritletud kasutusala mahust v.a segahoonestusala.
ÜP seletuskirja p.2.1.2 kohaselt on segahoonestusaladeks reserveeritud kompaktse asustusega alad. Segahoonestusala all mõistetakse üldplaneeringus mitmekülgse tegevusega ehitiste, s.h äri ja väikeettevõtlus, ning neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala. ÜP p.2.1.2 käsitleb segahoonestusalasid järgnevalt: arvestades olukorda, kus ala on kasutusel võrdselt mitmel otstarbel, mis on üksteisega tihedalt seotud või ala on sobilik analoogseteks kasutusteks, ei ole üldplaneeringus otstarbekas määrata sihtotstarvete ranget suhet. Selline vajadus tekib mitmekülgselt arenevates piirkondades ja keskustes, kus ei pea välja kujunema domineerivat maakasutamise otstarvet. Segahoonestusaladele saab ehitada kuni kolme maapealse korrusega hooneid. Ehituskruntide suurused ning ehitiste arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused täpsustatakse detailplaneeringuga. Uute hoonete rajamisel tuleb tagada traditsioonilise ja kaasaegse arhitektuuri esteetika kooskõla, samaaegselt arvestades, et kompaktse asustusega alade arendamisel on tihti vaja esile tõsta avalikke huvisid. Katastriüksuse sihtotstarvetest on lubatud elamumaa, ärimaa, tootmismaa jne. Kavandatava hoone puhul on tegemist vabatahtlike päästjate tarbeks kavandatava tootmishoonega, kus ei tegeleta otseselt tootmistegevusega.
ÜP seletuskirja p.2.1.3 kohaselt tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvööndiga. Tootmisettevõttega kaasnev reostus (s.h valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi levida väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala.
ÜP seletuskirja p.2.3 kohaselt tuleb uute hoonete rajamisel tagada traditsioonilise ja kaasaegse arhitektuuri esteetika kooskõla. Ehitiste juurde rajatavad teed ja elektriliinid ei tohi muuta maastiku esteetilist väärtust halvemaks. Juhul kui rajatavatele hoonetele on vajalikud teed ja tehnovõrgud välja ehitamata (või projektiga lahendamata) või on sõlmimata asjaõigusleping(ud) juurdepääsutee, tehnovõrkude- ja rajatiste ehitamiseks/kasutamiseks on Vallavalitsusel õigus keelduda hoonele kasutusloa (või ehitusloa) väljastamisest.
ÜP seletuskirja p.2.1.8.2 kohaselt on Muinsuskaitseameti loata kinnismälestise kaitsevööndis keelatud: maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd; puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine. Aladele, kus on oht muinsuskaitseala ja/või mälestise või muu arhitektuurilise või miljööväärtusega objekti silueti nähtavuse ja vaadeldavuse piiramiseks, uushoonestust üldjuhul ei kavandata.
Käesolev detailplaneering on üldplaneeringus esitatud seisukohtadega kooskõlas.



Joonis 3. Väljavõte Valjala valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.
planeeringuala asukoht

2.7 Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3 Planeeringuga kavandatu

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Noole katastriüksusele ehitusõiguse määramine vabatahtlike päästjate hoone ja abihoone ehitamiseks. Lisaks on eesmärkideks katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonna-tingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Planeeringualal moodustatakse kolm krunti. Krundi pos 1 sihtotstarbeks määratakse tootmishoone maa, kruntide pos 2 ja pos 3 sihtotstarveteks määratakse tee ja tänava maa. Ehitusõiguse

määramisel tuleb lähtuda üldplaneeringu seletuskirjas p.2.1.3. *Tootmisalad* ja p.2.3.1. *Ehituslikud piirangud kompaktse asustusega aladel* esitatud seisukohtadest. Tootmisaladel on kohustus vähemalt 30% planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhvervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevaid mõjusid). Kuna planeringuala on suures osas kaetud metsaharviku ja võsaga, siis täiendava kõrghaljastatud puhvervööndi rajamine pole kohustuslik. Planeeritav haljastus moodustab planeeringualast ca 50%. Hoonete projekteerimisel lähtuda hoone kasutusotstarbest ja tehnoloogilistest vajadustest. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.

3.1 Krundijaotus

Planeerimislahendus näeb ette, et planeeritavale alale moodustatakse ehitusõigusega tootmishoone maa krunt pos 1 (nimetusega Kiriku tee 6a) ning kaks ehitusõiguseta tee ja tänava maa krunt- pos 2 ja pos 3 vastavalt põhijoonisele tehnovõrkudega (joonis DP3). Noole katastriüksust ei jagata ja piire ei muudeta.

Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m^2	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
Kiriku tee 6a	3054	Tootmismaa T 100%	Tootmishoone maa TT
Pos 2	113	Transpordimaa L 100%	Tee ja tänava maa LT
Pos 3	364	Transpordimaa L 100%	Tee ja tänava maa LT

Tabel 2. Planeeringujärgsed krundid

3.2 Kruntide ehitusõigus

Ehitisregistri andmetel Noole katastriüksustel hooned ja rajatised puuduvad. Planeeringuala läbivad Reovee tee, kanalisatsiooni survetorustikud ja elektri maakaablid. Krundile pos 1 planeeritakse päästekomando hoone ja üks abihoone. Päästjate hoonesse on kavandatud garaaž päästeautodele ja olmeruumid. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m^2. Ehitusõigus on määratud 20-60 m^2 hoonete ehitusteatise registreerimiseks ja üle 60 m^2 ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Lisaks lubatakse planeeringualal 2 alla 20 m^2 ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoonestuse rajamist. Päästekomando hoone rajatakse kuni kahekorruseline, maksimaalse harja kõrgusega 8,0 m ja katusekaldega 0-30 kraadi. Abihoone rajatakse põhihoonest madalam. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Kruntidele pos 2 ja pos 3 planeeritakse tee rekonstrueerimine ja tehnovõrgud, hoonestust ei planeerita.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ja tolmuvaba kattega hoonestusalani kulgev juurdepääsutee

ja manööverdusplats. Planeeringuala põhja-, lõuna- ja lääneosas on rajatud võrkaed, mis kuulub likvideerimisele.

Pos 1

- Krundi kasutamise sihtotstarve – tootmishoone maa TT
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 (päästekomando hoone ja abihoone, lisaks kaks alla 20 m^2 ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgusega hoonet hoonet)
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 500 m^2 + kaks alla 20 m^2 ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgusega hoonet
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – päästekomando hoone 8,0 m (kuni 2-korruseline), abihoone 6,0 m (kuni 2-korruseline), päästekomando hoone katusekalle 0-30 kraadi
- Hoonete ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,2-0,3 m kõrgemal
- Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita)
- Välisviimistlus
  katus – sandwich paneel, rullmaterjal, asbetivaba tsementkiudplaat, plekk
  välisseinad – sandwich panel, puit, krohv
  nähtav sokliosa – looduslik kivi, betoon, krohv
  aknaraamid – puit, puitalumiinium, plast
  uksed – metal, puit
  Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Vältida tuleb läikivaid ja peegeldavaid pindu. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad.

Pos 2, pos 3

- Hoonestamine ei ole lubatud.
- Hoonete lubatud arv: 0
- Katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa T 100%,
- Krundi kasutamise sihtotstarve: tee ja tänava maa LT 100%

3.3 Liikluskorraldus, juurdepääs ja parkimine

Transpordiamet on väljastanud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks 15.05.2026 nr 7.2-2/26/7676-2. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 21159 Valjala-Kallemäe tee km 0,15-0,168. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 370 autot. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud avaliku tee nr 8580090 Reovee tee kaudu. Kuna Reovee tee laius ja mahasõit riigimaanteelt ei võimalda päästetehnikaga liiklemist, tuleb see nõuetele vastavusse viia koostöös detailplaneeringu huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsusega. Nõutav juurdepääsutee laius peab olema vähemalt 3,5 m. Reovee teele kehtib 20 m laiune kaitsevöönd, arvestatuna mõlemal pool sõiduraja telge. Juurdepääsuteede ja mahasõitude laiused ning pöörderaadiused peavad vastama päästetehnika/veoautude gabariitidele. Ristumiskohtadel ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi, tagades liiklusohutuse

päästetehnika väljasõidul planeeringualalt. Vajaduse korral näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine.

Planeeringualale ulatub riigitee teekaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast. Täiendavaid riigiteega ja munitsipaalteega ristumiskohti ei planeerita. Joonisel DP3 on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Riigitee omanik (Transpordiamet) on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kuna planeeritavate ehitiste puhul pole tegemist eluhoonetega, siis riigitee liiklusest põhjustatud võimalikud häiringud puuduvad. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72 lg 1. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Transpordiamet ei võta endale riigitee ümberehitamise kohustust kui selleks puudub vajadus lähtuvalt riiklikust teehoiukavast.

Planeeringuala juurdepääsutee, manööverdusplatsi ja Reovee tee katte konstruktsioon ning laius peavad võimaldama päästetehnika ja hoonestust teenindava transpordi liiklemist. Talvisel perioodil toimub lume ladustamine manööverdusplatsi ja Reovee tee vahelisel haljasalal. Transpodivahendite (päästekomando töötajata sõiduautode) parkimine toimub planeeritaval manööverdusplatsil vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad tabelis 9.1 esitatule. Päästeautode parkimine ja päästetehnika hoiustamine toimub komandohoones.

3.4 Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine

Piirded võib rajada hoonestusala ja manööverdusplatsi ulatuses. Lubatud on rajada metallkeevisaedu, kiviaedu ja latt-, roigas-, lipp- või hirsaedu. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Kiviaedade kõrgus võib olla kuni 0,9 m, teiste piirete rajamisel kuni 1,5 m. Noole katastriüksuse põhja-, lõuna- ja lääneosas on rajatud võrkaed, mis kuulub likvideerimisele. Piirete täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus.
Planeeringuala läänepoolne osa on madalama reljeefiga ja esineb liigniiskust, millest tulenevalt kavandatakse hoonestusala selle osa tõstmist pinnasega täitmise teel. Planeeringuala keskosa reljeef on kõrgem ja eeldab pinnase koorimist. Planeeringuala hoonestuse ja maapinna kalde projekteerimisel jälgida reljeefi muutust ja mitte planeerida maapinna lausalist tõstmist. Teede ja platside kallete määramisel arvestada sademevete pinnasesse immutamise võimalusega. Joonisel DP3 on esitatud kõrgusmärgid vertikaalplaneeringuks. Vertikaalplaneerimise täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.
Kõlvikuliselt koosseisult domineerib lehtpuu metsaharvik, võsa ja looduslik rohumaa. Planeeritavast hoonestusalast põhja, lõuna ja lääne suunas säilitatakse kõrghaljastatud

puhver võimalike häiringute leevendamiseks. Olemasolevat kõrghaljastust on lubatud likvideerida vaid hoonete, teede, platside ja tehnovõrkude vahetul ehitusalal. Raadata võib vaid vahetu ehitusala (hoonestusala, manööverdusplats, juurdepääsutee). Hoonestust ümbritsev ala tuleb säilitada metsane ja loodusliku ilmega. Vastavalt Valjala valla üldplaneeringu seletuskirjale p.2.1.8.2. "Kultuurimälestised" on Muinsuskaitseameti loata kinnismälestise kaitsevööndis keelatud maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd, samuti puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.
Vastavalt muinsuskaitseseaduse § 58. "Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad nõuded" lg 3 p.2 tuleb ametit ette teavitada raie-, kaeve- ja muude pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööde tegemisest arheoloogiamälestise, ajaloolise loodusliku pühapaiga, ajaloomälestisest kalmistu ja kirikuaia ning ehitismälestisest pargi kaitsevööndis.
Alustaimestiku kahjustuste minimalseerimiseks, tuleks esmalt rajada juurdepääsutee, manööverdusplats ja tehnovõrgud. Planeeritavate rajatiste ja hoonete lähiümbruses määratleda ehitusala suurus, millest väljaspoole mitte kavandada mehhanismide liikumist ning ehitusmaterjalide ladustamine. Ehitusetapis on soovitav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.

Kui kavandatakse haljastuse rajamist planeeringualal, tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike (vaher, saar, poopuu, kadakas jne). Täpne krundi haljastus, kõrghaljastuse likvideerimine ja säilitamine esitatakse hoonete ehitusprojektiga.

Planeeritaval krundil tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Planeeringualale paigaldada jäätmemahuti olmejäätmete kogumiseks ja tagada krundil jäätmete liigiti kogumine. Biolagunevate jäätmete (toidujäätmed) tekkimisel, tuleb need samuti liigiti koguda, jäätmeveo raames üle anda või kohapeal kompostida (alevikes pealt ja külgedelt suletud kompostikast). Jäätmemahuti regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket piirkonnas. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja seega kavandatav tegevus ei oma jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale. Päästetehnika remontimise, hooldamise ja pesemise võimalus asub Kuressaare linnas. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

3.5 Keskkonnakaitselised tingimused

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku ega kaitsealuseid loodusobjekte. Planeeringuala asub osaliselt Valjala kiriku (reg-nr 21079), Valjala kirikuaia (reg-nr 4178), Valjala vana kalmistu (reg-nr 4180) ja Vabadussõja mälestussammas (reg-nr 27158) ühises kaitsevööndis. Planeeringualale ulatub osaliselt looduslike pühapaikade andmekogus registreeritud Pühad allikad, Püha oja ja järve ase turvavöönd. Muinsuskaitseamet on kirjas nr 5-10/866-1 *Arheoloogilise uuringu (eeluuring) määramise otsus Valjala alevikus Noole detailplaneeringule* esitanud järgneva seisukoha: *vaja on planeerimisprotsessi käigus tellida arheoloogiline uuring (meetod: eeluuring koos detektoriuuringu ning prooviaukude kaevamisega), mille tulemusel saab hinnata, kas ja millises ulatuses on planeeringu alal arheoloogiline kultuurkiht säilinud. Eeluuringu tulemuste põhjal saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, metoodikat ja maksumust ning seda, kuhu oleks mõistlik rajatavad hooned planeerida, et kahju mälestisele ja võimalikele edasistele uuringutele kuluv maksumus oleks minimaalne.*

Kaevetöödel mälestiste ühises kaitsevööndis tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Arheoloog Marika Mägi on teostanud planeeringualal arheoloogilise uuringu ja koostanud aruande „Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Valjala kirikiu kaitsevööndis Noole katastriüksusel 2026. aastal“, uuringuteatis nr 1934, 12.06.2026. Muinsuskaitseamet kiitis arheoloogiliste eeluuringute aruande heaks ja otsus on lisatud Kultuurimälestiste registrisse (heakskiit nr 54944, 18.08.2026). Aruande järeldus: kuigi šurfides võis täheldada inimtegevuse jälgi, osutasid need vaid möödunud sajandile. Ajaloolist kultuurkihti ei tuvastatud. Hoonete ehitamisel nimetatud alale ei ole seega takistusi.

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 keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Ehitustegevuse käigus tuleb tekkivad ehitusjäätmed liigiti koguda, võimalusel taaskasutada või ringlusesse suunata Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnaohtlike jäätmete tõttu. Mõju põhjaveele võib avaldada rajatavate reoveekäitlussüsteemide nõuetele mittevastava ehituse või nende hooldusjuhiste eiramise tõttu. Planeeringualale ulatub osaliselt Kiriku tee 8a Valjala puhastuseadmete puhastite puhver.

Eesti looduse infosüsteemi andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid 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 katastriüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis. Otseselt ehitiste ja rajatiste alla jääv taimestik hävib. Kaitstavad loodusobjektid planeeringualal puuduvad.

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisest ja mehhanismide tööst. Seda tüüpi mürateke kaasneb pea iga ehitustegevusega. Planeeringualal ei ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

3.6 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. 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, territooriumi piiramine ja videovalve.

3.7 Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 01.03.2021 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele peab hoonetevaheline kaugus olema minimaalselt 8 meetrit. Vastavalt ehitisele esitatavatele tuleohutusnõuetele võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Planeeritav päästekomando hoone kuulub V kasutusviisi alla ja minimaalne lubatud tuleohutusklass on TP-3 (tuldkartev).

Väline tuletõrje kustutusvesi.

Planeeritav ala asub Valjala valla üldplaneeringu järgsel kompaktse asustusega alal. Välise kustutusvee tagamisel on arvestatud Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" *§ 6. Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht. Lg(3) Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.* Kuna planeeritaval päästekomando hoonel on V kasutusviis, siis kavandatakse planeeringualale tuletõrje veevõtukoht (mahuti) minimaalse mahtuvusega 108 m^3, mille täpne asukoht lahendatakse projekteerimise menetluses. Mahuti täitmine toimub paakautoga. Veevõtukoht peab vastavalt määrusele nr 10 paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnika aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Veevõtukoht tähistatakse aasta ringi nähtava viidaga, millelt on tuvastatav veevõtukoha asukoht. Veevõtukoha rajamisel tuleb arvestada veevõtukoha tehniliste nõuetega, mis on esitatud määruse nr 10 lisas 1. Lähim olemasolev avalik tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast ca 400 m kaugusel Kooli tee 3 katastriüksusel (85801:001:0028), maa-alune veevõtukoht nr 3494. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

4 Tehnovõrkude lahendus

4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 15.05.2026 koostatud tehnilised tingimused nr 515883. Elektrienergia ühendus on ette nähtud olemasolevast jaotuskilbist JK59513. Liitumiskilp tuleb paigaldada jaotuskilbi kõrvale. Planeeritud võrguühendus krundile on 3x25A. Liitumiskilbile peab olema tagatud vaba juurdepääs. Elektritoide liitumiskilbist hoonestusalale näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud hoonete katustele. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Manööverdusplatsile ja sellele juurdepääsule rajada välisvalgustus. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

4.2 Sidevarustus

Sidevarustuseks kasutatakse mobiilside teenust.

4.3 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanalisatsioon

Veevarustus

Planeeritava krundi veevarustuseks on Kuressaare Veevärk AS väljastanud 18.06.2026 liitumistingimused nr 3344. Liitumisvõimalus ühisveevärgiga on Valjala-Kallemäe tee ääres asuvalt veetorustikult (märge liitumistingimuste joonisel ja joonisel DP3). Täpne liitumiskoht lahendatakse ühisveevärgiga liitumiseks koostatavas projektis. Valjala-Kallemäe tee ääres kulgeva peatrassi lähedale (kuni 1 m trassist) paigaldada maakraan, mis jääb hilisemaks liitumispunktiks ühisveevärgiga. Piirkonna puurkaevud (pumplad) ei suuda tagada tuletõrjeveevajadust.

Kanalisatsioon

Planeeritava krundi ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on Kuressaare Veevärk AS väljastanud 18.06.2026 liitumistingimused nr 3344. Liitumisvõimalus ühiskanalisatsiooniga on kinnistul paiknev survekanalisatsioonitoru (märge liitumistingimuste joonisel ja joonisel DP3). Täpne liitumiskoht lahendatakse ühiskanalisatsiooniga liitumiseks koostatavas projektis. Reovee kanaliseerimiseks planeeritakse hoonestusalale reoveepumpla, mille töö ei tohi häirida ühiskanalisatsiooni süsteemi toimimist.

Sademevesi

Juurdepääsutee, manööverdusplatsi ja hoonete katuste sademeveed juhtida haljasalale ja immutada pinnasesse. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkatastriüksustele.

4.4 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneelidest taastuvenergiana toodetud elektrit. Maaküttesüsteemide kasutamisel võib rajada vertikaalsed soojuspuuraugud, küttekontuuride rajamiseks vajalik maa-ala puudub. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

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

5 Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituudi alad on esitatud joonisel DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega. Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku notariaalsete servituudilepingute sõlmimisel.

Jrk nr	Servituudi tüüp	teeniv kinnisasi/ krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut
1	Elektripaigaldise kaitsevöönd „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158 isiklik kasutusõigus	Kiriku tee 6a	Elektrilevi OÜ
2	Elektripaigaldise kaitsevöönd „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158 isiklik kasutusõigus	Reovee tee	Kiriku tee 6a, Elektrilevi OÜ
2	Kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158 isiklik kasutusõigus	Kiriku tee 6a	Kuressaare Veevärk AS
3	Veetorustiku kaitsevöönd	Kiriku tee 1 // 3, 21159	Kiriku tee 6a, Kuressaare

	„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158 isiklik kasutusõigus	Valjala-Kallemäe tee, Reovee tee	Veevärk AS, Transpordiamet

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Muuta katastriüksuse sihtotstarve vastavalt detailplaneeringule
2. Hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Riigitee ristmiku ümberehitamiseks Transpordiametilt nõuete taotlemine. Riigiteelt mahasõidu ja Reovee tee projekteerimine ning ümberehitamine huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsusega koostöös. Juurdepääsutee ja manööverdusplatsi rajamine, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.
3. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Enne kasutuslubade / kasutusteatise registreerimist seada isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks. Hooneid teenindavad tehnorajatised peavad olema valmis ehitatud ja võetud kasutusele ning riigitee ristmik ümberehitatud ja Transpordiametile üle antud hiljemalt hoone(te)le kasutuslubade taotlemise ja/või kasutusteatiste esitamise ajaks“.

7 Krundi ehitusõigus

Pos 1

- Krundi kasutamise sihtotstarve – tootmishoone maa TT
- Krundi suurus – 3054 m^2
- Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 (päästekomando hoone ja abihoone, lisaks kaks alla 20 m^2 ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgusega hoonet);
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 500 m² + kaks alla 20 m^2 ehitisealuse pinnaga hoonet ja alla 5 m kõrgusega hoonet;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – päästekomando hoone 8,0 m (kuni 2-korruseline), abihoone 6,0 m (kuni 2-korruseline), päästekomando hoone katusekalle 0-30 kraadi;
- Hoonete ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,2-0,3 m kõrgemal;
- Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita);
- Välisviimistlus

  katus – sandwich paneel, rullmaterjal, asbetivaba tsementkiudplaat, plekk;
  välisseinad – sandwich panel, puit, krohv;
  nähtav sokliosa – looduslik kivi, betoon, krohv;
  aknaraamid – puit, puitalumiinium, plast;
  uksed – metal, puit.
  Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Vältida tuleb läikivaid ja peegeldavaid pindu. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad.

Pos 2, pos 3

- Hoonestamine ei ole lubatud.
- Hoonete lubatud arv: 0
- Katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa T 100%,
- Krundi kasutamise sihtotstarve: tee ja tänava maa LT 100%