



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

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

SAAREMAA VALD NASVA ALEVIK
SÕRVE MNT 13 DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 24-21-DP
Algatatud 19.04.2022 korraldusega nr 2-3/576

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 18.09.2023

KURESSAARE 2023

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 | 7 |
| 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 | Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum..... | 9 |
| 3.1 | Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng | 9 |
| 3.1.1 | Saare maakonnaplaneering 2030+..... | 9 |
| 3.1.2 | Planeeringu vastavus üldplaneeringule | 10 |
| 3.2 | Krundijaotus..... | 10 |
| 3.3 | Projekteerimispõhimõtted..... | 11 |
| 3.3.1 | Arhitektuursed piirangud hoonetel..... | 11 |
| 3.4 | Juurdepääs ja parkimine | 12 |
| 3.5 | Piirded, haljastus ja heakord..... | 14 |
| 3.6 | Keskkonnakaitselised tingimused | 15 |
| 3.7 | Kuritegevuse riskide ennetamine | 16 |
| 3.8 | Tuleohutusnõuded | 16 |
| 4 | Tehnovõrkude lahendus..... | 17 |
| 4.1 | Elektrivarustus | 17 |
| 4.2 | Sidevarustus..... | 17 |
| 4.3 | Veevarustus ja kanalisatsioon..... | 17 |
| 4.4 | Sademevesi | 18 |
| 4.5 | Soojavarustus..... | 18 |
| 5 | Realservituudid ja isiklikud kasutusõigused..... | 19 |
| 6 | Planeeringu elluviimise tegevuskava | 19 |
| 7 | Kruntide ehitusõigus | 20 |

Joonised

| | | |
|-----|--------------------------|---------|
| DP1 | Asendiskeem | |
| DP2 | Tugijoonis | M 1:500 |
| DP3 | Põhijoonis tehnoorkudega | M 1:500 |
| | Illustratsioon | |

1 Seletuskiri

1.1 Lähtesituatsioon

| | |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Detailplaneeringu nimetus: | Sõrve mnt 13 detailplaneering |
| Huvitatud isik: | Paul Põld ja Odette Põld, volitatud isik Danel Taur |
| Planeeritava maaüksuse omanik: | Paul Põld, Odette Põld |
| Planeeringuala suurus: | ca 1,6 ha |

1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (26.01.2022);
3. Saaremaa Vallavalitsuse 19.04.2022 korraldus nr 2-3/576 „*Nasva alevikus Sõrve mnt 13 detailplaneeringu algatamine*“.

1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 19.04.2022 korraldus nr 2-3/576 „*Nasva alevikus Sõrve mnt 13 detailplaneeringu algatamine*“ planeeringuala piir (lisa 1) ja lähteseisukohad (lisa 2);
2. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 115-21-G (14.11.2021);
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. Asjaõiguse seadus (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. Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „*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 13.09.2022 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 11.03.2022 kiri nr 7.2-2/22/3548-2 „Seisukohtade väljastamine Sõrve mnt 13 detailplaneeringu koostamiseks“;
25. Elektrilevi OÜ 08.06.2022 tehnilised tingimused nr 412058;
26. AS Kuressaare Veevärgi 31.05.2022 tehnilised tingimused nr 2927;
27. ELA SA (Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus) 04.01.2023 „Elektroonilise side alased tehnilised tingimused“ nr TT2171SM;
28. Telia Eesti AS 13.12.2022 „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused“ nr 37511746;
29. 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 Sõrve mnt 13 (katastritunnus 34804:001:0046, registriosa nr 3949234) katastriüksus (vt Joonis 1). Sõrve mnt 13 katastriüksuse pindala on 28.11.2022 seisuga 15592 m² ning maaüksus on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega.

Planeeringuala piirneb Sõrve mnt 11 (katastritunnus 34804:001:0110, kinnistu registriosa nr 105634, sihtotstarve elamumaa 100%), Sõrve mnt 7a (katastritunnus 34804:001:0311, kinnistu registriosa nr 4072334, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Kõrtsi (katastritunnus 34804:001:0022, kinnistu registriosa nr 1469334, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Sõrve mnt 15 (katastritunnus 34804:001:0007, kinnistu registriosa nr 1408534), Sõrve mnt 17 (katastritunnus 34804:001:0031, kinnistu registriosa nr 1516034, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja 77 Kuressaare-Sääre tee (katastritunnus 34801:008:0168, kinnistu registriosa nr 13493650, sihtotstarve transpordimaa 100%) katastriüksustega.



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver, 2022)

2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on Sõrve mnt 13 katastriüksus Nasva alevikus. Katastriüksusel asuvad ehitistregistris registreeritud elamu ja kaks registreerimata abihoonet. Detailplaneeringu joonistel esitatud objektide (ehitised, rajatised, haljastus, kraavitus) alusmaterjal on geodeetiline alusplaan, töö nr 115-21-G. Kõlvikuliselt koosseisult on katastriüksusel 1674 m² loodusliku rohumaa, 6815 m² metsamaa, 3307 m² õuemaad ning 3796 m² muu maad koosseisus. Planeeringualale on rajatud kaks juurdepääsu 77 Kuressaare-Sääre teelt. Piirnevad Sõrve mnt 11, Sõrve mnt 15 ja Sõrve mnt 17 katastriüksused on hoonestatud.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal elektripaigaldise kaitsevööndid, ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ranna või kalda veekaitsevöönd, korduv üleujutusala, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja sideehitise kaitsevööndid. Maapinna reljeef on ühtlaselt tasane absoluutkõrgustega keskmiselt 1,0-1,5 m.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala üksikelamu maaks.

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringualal, mis asub hoonestusaladest väljaspool, arendustegevusi ei planeerita, välja arvatud teede ja platside ning kommunikatsioonide 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 üksikelamud. Valdavaks maakasutuse sihtotstarbeks on elamumaa ja maatulundusmaa. Lähimad haridusasutused paiknevad ligikaudu 5 km kaugusel Kuressaare linnas, lähim kauplus ja bussipeatus ligikaudu 700 meetri kaugusel lääne suunal. Planeeritud hoonete kõrgused ja välisilme on kujundatud lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest, moodustades piirkonnaga ühtse kompaktse terviklahenduse. Hoonestus on planeeritud olemasoleva hoonestuse vahelisele alale. Planeeringualale juurdepääs on sellega piirnevalt avalikult kasutatavalt riigimaanteelt.

Võttes arvesse piirkonnas väljakujunenud maakasutust ning hoonestust, sobitub planeeringuga kavandatav hoonestus keskkonda.

2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

| Aadress | Omanik | Pindala | Sihtotstarve | Katastritunnus | Kinnistu nr |
|-----------------|---------------------------|----------------------|------------------------|----------------|-------------|
| Sõrve mnt 13 | Paul Põld, Odette Põld | 15592 m ² | Maatulundusmaa 100% | 34804:001:0046 | 3949234 |

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

2.4.1 Alal olevad kitsendused:

1. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
2. Elektrienergia maakaabelliin;
3. Elektriõhuliin alla 1 kV;
4. Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpinge);
5. Ranna või kalda piiranguvöönd;
6. Ranna või kalda veekaitsevöönd;
7. Ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
8. Korduv üleujutusala;
9. Elektriõhuliin 35-110 kV (kõrgepingeline);
10. Sideehitise kaitsevöönd;
11. Alajaama või jaotusseadme kaitsevöönd;
12. Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi.

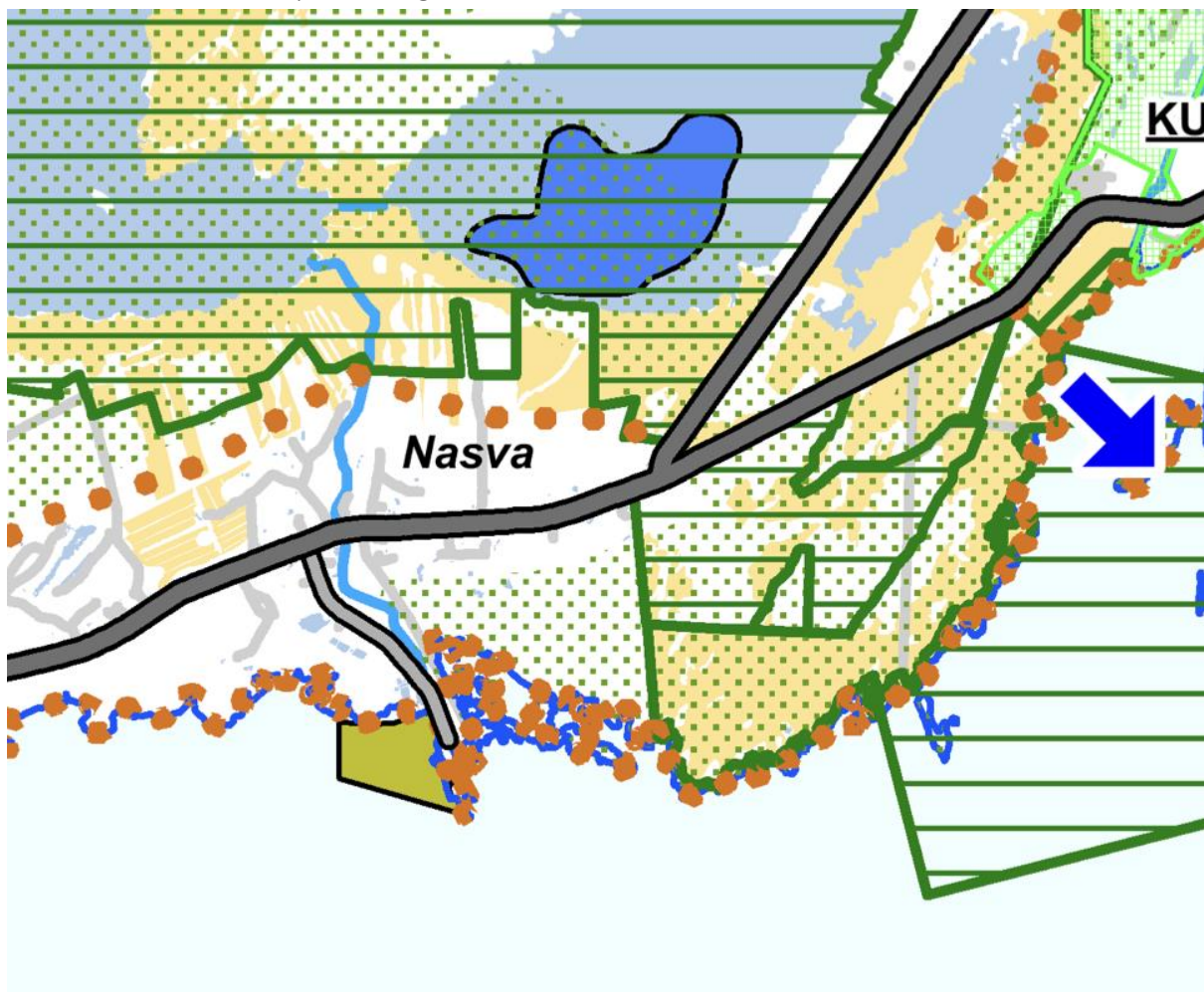
3 Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine. Planeeringuala koosseisu on lisaks Sõrve mnt 13 kinnistule lisatud olemasolevad asfalteeritud mahasõidud Kuressaare-Sääre riigiteelt nr 77. Ehitustegevust nimetatud piirkonnas (avalikus ruumis) ei planeerita.

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

Kuressaare ümber on kujunemas minimaalsest regionaalsest planeerimisest tingitud valglinn. Valglinnastumise tendentsid on täheldatavad linna piirist Mändjala-Järve suunal kuni 15 km kaugusel. Muude probleemide kõrval ohustab koordineerimatu asustuse laialivalgumine roheline võrgustiku toimimist, kuna linna tagamaal olevad loodus- ja põllumajandusmaastikud muudetakse hoonestatud aladeks. Saaremaa lõunaosas ei ole ajaloolistel põhjustel (suur intensiivselt kasutatava kultuurmaastiku osakaal) roheline võrgustik ida-lääne suunaliselt niigi piisavalt sidus ja valglinnastumine ohustab seda täiendavalt. Uute asumite planeerimise asemel peaks soodustama linna tagamaal asuvate olemasolevate kompaktselt hoonestatud alade tihendamist ja laiendamist. See säilitaks roheline võrgustiku ja tagaks ka elanikele vajalikud avalikud teenused. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse uut hoonestust olemasolevale tiheasustusalale Nasva alevikus ning alale ei ulatu roheline võrgustik. Seega on käesolev detailplaneering kooskõlas Saare maakonnaplaneeringuga.

Sõrve mnt 13 planeeringuala jääb kehtiva Saare maakonnaplaneeringu kohasele ranna-alale (800-1000 meetrit merepiirist). Kirjeldatud alale on kõige suurem surve ehitamiseks, nii elamute kui ka teiste ehitiste rajamiseks nagu sadamad, tuulegeneraatorid jm. Vajadus säilitada traditsioonilised ranna-alad, iseloomulik asustus, hea põllumaa ning tagada rannale juurdepääs, tingib ehitustegevuse piiramist ranna-alal.

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 alal. Tulenevalt seletuskirja punktist 5.1.2. on detailplaneeringu koostamise kohustus vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 2 linnades ja alevites. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja punktile 4.3 mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktsel hoonestusega aladel. Kinnistu jagamiseks mitmeks iseseisvaks katastriüksuseks koostatakse detailplaneering ning kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel ulatub katastriüksuse lõunanurka vähesel määral ranna või kalda ehituskeeluvöönd. Ehituskeeluvööndisse käesoleva detailplaneeringuga tegevusi (hoonestust jm ehitustegevust) ei kavandata.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus toodud põhimõtetega.

3.2 Krundijaotus

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Sõrve mnt 13 (34804:001:0046) maaüksust. Maakorraldustoimingute tulemusel jagatakse nimetatud katastriüksus selliselt, et moodustub 3 uut 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksust. Uute maaüksuste piiride kulgemine ning

nende täpne pindala täpsustatakse pärast maakorraldustoimingute teostamist. Maaüksuste moodustamisel määratakse neile planeeringujärgne sihtotstarve.

| Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek | Pindala m ² | Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa | Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa |
|-------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Sõrve mnt 13 | 3192 | 100% elamumaa | Üksikelamu maa (100% EP) |
| Sõrve mnt 13b | 4583 | 100% elamumaa | Üksikelamu maa (100% EP) |
| Sõrve mnt 15b | 7041 | 100% elamumaa | Üksikelamu maa (100% EP) |
| Põllu tee | 776 | 100% transpordimaa | Tee ja tänava maa (100% LT) |

Tabel 2. Krundijaotus

3.3 Projekteerimispõhimõtted

Planeeringuala jaotatakse neljaks krundiks, millest POS1, POS2 ja POS3 on hoonestatavad ning POS4 ei ole hoonestatav. POS 1 krunt on olemasolevalt hoonestatud. Hoonestatavatele kruntidele on lubatud püstitada kuni 3 hoonet (üks põhihoone ja kaks abihoonet) detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladele (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“). Hooned rajatakse maksimaalselt 2-korruselised, katuseharja kõrgusega maapinnast kuni 8 meetrit põhihoonel ning 7 meetrit abihoonetel. Maksimaalne ehitisealune pind on lubatud kuni 350 m². Lubatud on paigaldada ka valmislahendusena moodulhooned juhul, kui need sobituvad ümbritsevasse keskkonda. Hoonete katustele on lubatud paigaldada päikesepaneelid. Lõplik lahendus selgub edasise projekteerimise käigus.

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.

POS1 ja POS2 hoonestusalad on planeeritud maantee poolses osas kinnistu piirist 26 m kaugusele. Hoonestusalade ja maantee vahele jääb kõrghaljastus, mis kuulub säilitamisele ning tõkestab liiklusrada. Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioonitehnoorkude ning 4,0 m laiune kruuskattega juurdepääsutee.

Planeeritav juurdepääsutee kavandatakse olemasoleva kruuskattega tee asukohale. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Kõrghaljastus metsamaal tuleb maksimaalselt säilitada, raadamine on lubatud üksnes ehitusalal. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

3.3.1 Arhitektuursed piirangud hoonetel

1. Katuse kaldenurk – elamu ja abihooned 30-45°, täiskahekorruselised hooned 15-30° ja alla 20 m² ehitisealuse pinnad määratlemata, lubatud on viil- ja kelpkatuse rajamine, katusekatte materjalid – katuseplekk, katusekivi, rullmaterjal;
2. Hoonete korruselisus – 2;

3. Hoone $\pm 0,00$ on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
4. Välisviimistlus: ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjali looduslähedastes keskkonda sulanduvates värvitoonides. Seinte välisviimistlusel tuleb eelistada looduslikku kivi, krohvi või laudvoodrit. Samuti on lubatud klaaspindadega fassaad. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;
5. Aknaraamid ja ukсед: puit, puit-alumiinium, plastik;
6. Nähtav sokliosa: looduslik kivi, betoon, krohv;
7. Piirdeaiad: vajadusel krundipiiridele, lubatud kõrgusega kuni 1,2 meetrit. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu on keelatud rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ohutuse tagamiseks.

3.4 Juurdepääs ja parkimine

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 77 Kuressaare-Sääre km 6,00-6,12, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on Transpordiameti 11.03.2022 toodud seisukoha nr 7.2-2/22/3548-2 kohaselt 2937 autot.

Avalikult kasutatavalt teelt kuni planeeritavate kruntideni nähakse ette transpordimaa sihtotstarbega maaüksuse moodustamine (POS4), millele kavandatakse 4,0 meetri laiuse kruuskattega tee rekonstrueerimine olemasoleva kruuskattega tee asukohas ning ümberpöörämiskoha rajamine tupiktee lõpus. Olemasoleva tee katendi laius on ca 2,5 m ja absoluutkõrgus lõuna poolt alates 1.20-1.80 m. Juurdepääsutee jääb eraomandisse ning juurdepääsu tagamiseks nähakse ette planeeritavatele kruntidele servituutide seadmised. Lisaks säilib olemasolev juurdepääs Sõrve mnt 15 kinnisasjale, mille kasuks on seatud tähtajatu reaalservituut Sõrve mnt 13 kinnisasjale.

Olemasolevad mahasõidud riigimaanteelt Sõrve mnt 13 kinnistule.



Olemasoleva juurdepääsutee pinnakatte oluline tõstmine pole vajalik, kuna see jääb ümbritsevast alast 0,2-0,4 m. Juurdepääsuteele tekkivad sademeveed suunatakse kalletega tee teljest eemale ja immutatakse pinnasesse. Sissesõidutee peab olema aastaringselt läbitav, teele ei tohi koguneda liivett ega üleujutusi. Parkimine planeeritavatel kruntidel toimub kruntide juurdepääsu vahetusse lähedusse kavandatavatel kruusakattega platsidel. Juurdepääsutee riigimaanteelt Sõrve mnt 13 olemasoleva hoonestuseni (POS1) säilitatakse. Nimetatud juurdepääsutee on igapäevases kasutuses aastast 1959, kui hoonele väljastati kasutusluba. Mõlemate juurdepääsuteede mahasõidud riigimaanteelt on nõuetekohaselt välja ehitatud ja asfalteeritud. Perspektiivse lahendusena on tulevikus võimalik Sõrve mnt 13 hoonestusalale juurdepääs Põllu teelt (POS4), millele seatakse servituut. Sellega vähendatakse Sõrve mnt 13 (POS1) juurdepääsu liikluskoormust riigiteelt. Olemasolevatel mahasõitudel riigiteele tagatakse vajalik nähtavus. Vajadusel vähendatakse kõrghaljastust ja uute piirete rajamist ei planeerita. Mahasõitude ja juurdepääsuteede asukohad on esitatud joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Juurdepääsu ja parkimise lõplikud lahendused esitatakse peale detailplaneeringu kehtestamist edasise projekteerimise käigus.

Planeeritav maaüksus 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.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. 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. Käesoleva detailplaneeringuga nähake ette riigimaanteelt mahasõitude piirkonnas nähtavuse parandamiseks kõrghaljastuse harvendamist. Liiklusemüra tõkestamiseks planeeritakse vastavalt põhijoonisele hoonestusalad katastriüksuse piirist 10 m kaugusele võimaldades abihoonete ehituse sarnaselt Sõrve mnt 17 kinnistu ehitusjoonele. Riigimaantee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. 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. POS 2 ja POS 3 kruntidele juurdepääsu tagamiseks esitatakse servituudi seadmise ettepanek POS 4 krundile.

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. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid või madalaid põõsaid, millest viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

3.5 Piirded, haljastus ja heakord

Olemasolevalt on piirded planeeringualal rajatud kinnistute piiridele võrkaedadena või tihedakasvuliste hekkidena. Võimalike uute piirete rajamisel arvestada sama lahendusega. Vältide naaberkinnistute piiretest tekkivaid koridore. Piirete suurim lubatud kõrgus on kuni 1,2 meetrit. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu on keelatud rajada. Erandid on lubatud põhjendatud juhul, nt ohutuse tagamiseks.

Planeeringuala on registreeritud Maa-ametis valdavalt metsamaa kõlvikuga alana, mis tuleb maksimaalselt säilitada. Väljaspool hoonestusalasid on lubatud üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie. Metsa raadamine on lubatud väljaspool hoonestusalasid üksnes käesolevas detailplaneeringus kavandatud juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamiseks vajalikus mahus. Planeeritav ala paikneb raieloa andmise korra § 1 lõike 2 kohasel raieloa kohustusega alal.

Kruntide haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Sealjuures tuleb arvestada, et kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike. Planeeritavatele

hoonestusaladele jääv kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Müratõkkeks riigimaantee ja eluhoonete vahele jäävad olemasolevad hekid, viljapuud ja planeeritavad abihooned.

Kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Riigimaanteelt mahasõidu vahetusse lähedusse paigaldatakse jäätmete sorteeritud kogumiseks vastavad prügikonteinerid. Juurdepääsutee krundi jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile.

Planeeritav ala paikneb üleujutusohuga seotud olulises riskipiirkonnas / ajuveelal. Maapinna reljeef on tasane. Igale hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Maapinda on lubatud sealjuures tõsta kuni kõrguseni 1,30 m, et tagada hoonestuse kaitse võimaliku üleujutuse eest. Lisaks tuleb kaitseks üleujutusohu eest säilitada planeeringualal olemasolev kraavistikuvõrk. Kruntide POS2 ja POS3 planeeritavad hoonestusalad jäävad korduvalt üleujutusosalast väljapoole. Krundi POS1 hoonestusala asub osaliselt korduvalt üleujutusosalal ja olemasoleval õuealal. Kruntide sajuveed immutada krundisisest pinnasesse või suunata sajuveed olemasolevasse kraavistikku, maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valgugu naaberkruntidele ning teealale.

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

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele nõuetele.

Keskkonnaregistri andmete tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsid 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.

Riigimaantee ja planeeritava hoonestuse vahele jääb metsaga kaetud ala, mistõttu riigimaanteest lähtuv müra ja muud võimalikud häiringud sumbuvad enne elamualadele jõudmist.

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.

Sissemurdumise 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 lubatud TP-3. 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 kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal asub lähim tuletõrjehüdrant planeeringualast ca 150 m kaugusel Sõrve mnt 9 kinnistu piiri lähedal. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

4 Tehnovõrkude lahendus

4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 08.06.2022 koostatud tehnilised tingimused nr 412058.

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud olemasolevast elektrienergia alajaamast Mudiste (Kuressaare) uue fiidrina. 0,4 kV õhuliin krundil POS2 kuni krundi edelanurgas oleva elektripostini on ette nähtud likvideerida. Ülejäänud osas planeeringualal olev elektrienergia õhuliin säilitatakse. POS1 krundil on olemasolev liitumine koos elektrienergia maakaabelliiniga POS2 edelanurgas olevast elektripostist, mis planeeringulahenduse tulemusel säilitatakse. Kruntidele POS2 ja POS3 on ette nähtud uus liitumine elektrivõrguga, kus liitumiskilbid on kavandatud POS4 teemaale ning ühendus alajaamaga mööda kavandatavat elektrienergia maakaabelliini (vt planeeritavad asukohad joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad. 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 taastuvenergiat.

4.2 Sidevarustus

Sidevarustuse rajamiseks on ELA SA (Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus) 04.01.2023 väljastanud elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2171SM ning Telia Eesti AS 13.12.2022 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37511746.

Sidevarustusega liitumiseks on POS1, POS2 ja POS3 kavandatud sidevõrgu maakaabelliinid, mille ligikaudne asukoht on nähtav joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Liitumine sidevarustusega on planeeritud olemasolevale ELA SA kaabelliinile (ELA093) rajatavast sidekaevust (pealt paigaldatav sidekaev, tähis 093Yk15) ning millest planeeringualale kulgev maakaabelliin rajatakse kinnisel meetodil riigimaantee nr 77 alt (eelnevalt vajalik kooskõlastada Transpordiametiga). Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Sideühenduse rajamiseks rohkem kui ühele majapidamisele tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise erinevatele majapidamistele.

Alternatiivne lahendus sidevarustuse tagamiseks on lahendada telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal mobiilse interneti kaudu. Lõplik lahendus selgub edasise projekteerimise käigus.

4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahenduse koostamise aluseks on Kuressaare Veevärk AS-i 31.05.2022 koostatud tehnilised tingimused nr 2927.

Planeeritavate kruntide **veevarustuse** tarbeks on kruntidele POS2 ja POS3 kavandatud liitumine ühisveevärgiga (vt ligikaudne torustiku asukoht joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“) vastavalt AS Kuressaare Veevärgi 31.05.2022 liitumistingimustele nr 2927.

Krundil POS1 on olemasolev liitumine ühisveevarustusega, mida käesoleva detailplaneeringu mahus ei muudeta. Veevarustusega liitumise rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt ning veevarustuse kasutamiseks tuleb sõlmida vee-ettevõtjaga teenusleping.

Planeeritavate kruntide **reoveekanaliseerimise** tarbeks on kruntidele POS2 ja POS3 kavandatud liitumine ühiskanalisatsioonivõrguga (vt ligikaudne torustiku asukoht joonisel DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“) vastavalt AS Kuressaare Veevärgi 31.05.2022 liitumistingimustele nr 2927. Krundil POS1 on olemasolev liitumine ühiskanalisatsiooniga, mida käesoleva detailplaneeringu mahus ei muudeta. Kanalisatsiooniga liitumise rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt. Ühiskanalisatsiooni kasutamiseks tuleb sõlmida vee-ettevõtjaga teenusleping.

4.4 Sademevesi

Õueala ja hoonete katuste sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele, juurdepääsuteedele ning riigimaanteedega piirnevatesse kraavidesse. Hoonete projekteerimisel ette näha maapinna tõstmise vastavalt põhijoonisel esitatud lahendusele.

Sademeveet 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 niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskevõime ning kooskõlastada tegevus Transpordiametiga.

4.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalse küttena maaküte, mis on lubatud paigaldada detailplaneeringus ettenähtud hoonestusaladele. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoonete katustele paigaldatud päikesepaneele. Maaküttesüsteemide kasutamisel rajada küttekontuurid / soojuspuuraugud planeeringus kavandatud hoonestusaladele, jälgides sealjuures, et maaküttesüsteemid paikneksid olemasolevast kraavistikust minimaalselt 2 meetri kaugusel (kaitseks erosiooni eest). Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi). Lõplik kütteleahendus selgub hoonete projekteerimise käigus.

Käesolevad detailplaneeringus esitatud tehnoorkude lahendus on põhimõtteline. Tehnoorkude omavahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

5 Realservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on kantud joonisele DP3 „Põhijoonis tehovõrkudega“.

| Jrk nr | Servituudi tüüp | Teeniv kinnisasi | Valitsev kinnisasi või isik |
|--------|-------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|
| 1 | Realservituut (juurdepääs) | POS4 | Sõrve mnt 15 (servituut seatud) ; POS1; POS2; POS3 |
| 2 | Isiklik kasutusõigus (0,4 kV maakaabelliin) | POS1; POS2; POS3; POS4 | Elektrilevi OÜ |
| 3 | Isiklik kasutusõigus (sidekaabel) | POS1; POS4 | Sidevõrgu valdaja (Telia Eesti AS või ELA SA) |
| 4 | Isiklik kasutusõigus (0,4 kV õhuliin) | POS1; POS2; POS3; POS4 | Elektrilevi OÜ |
| 5 | Isiklik kasutusõigus (10 kV õhuliin) | POS3 | Elektrilevi OÜ |
| 6 | Isiklik kasutusõigus (ühisveevärk ja -kanalisatsioon) | POS4 | Kuressaare Veevärk AS |

Tabel 3. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Maakorraldustööde teostamine Sõrve mnt 13 katastriüksuse jagamiseks vastavalt planeeringus ettenähtud kruntidele.
2. Kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine.
3. Hoonetele ning tehovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
4. Olemasolevate juurdepääsuteede vajalik korrastamine, sh riigimaanteelt mahasõidul vajadusel nähtavust piiravate takistuste (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamine.
5. Hoonete ehitus, tehovõrkude rajamine.
6. Hoonetele ning tehovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Märkused.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Kavandatud tööde järjekorda võib muuta, kui see kooskõlastatakse huvitatud osapoolte ja Saaremaa Vallavalitsusega.

7 Kruntide ehitusõigus

POS1 (Sõrve mnt 13):

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 350 m²;
- Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Hoonete maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: põhihoone 8 m,
abihoone 7m;
- Krundi sihtotstarve: elamumaa E 100%,
- Krundi kasutusotstarve: üksikelamu maa EP 100%

POS2 (Sõrve mnt 13a):

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 350 m²;
- Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Hoonete maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: põhihoone 8 m,
abihoone 7 m;
- Krundi sihtotstarve: elamumaa E 100%,
- Krundi kasutusotstarve: üksikelamu maa EP 100%

POS3 (Sõrve mnt 15a):

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 350 m²;
- Hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Hoonete maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: põhihoone 8 m,
abihoone 7 m;
- Krundi sihtotstarve: elamumaa E 100%,
- Krundi kasutusotstarve: üksikelamu maa EP 100%

POS4 (Põllu tee):

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