

Kuusikunõmme ja Nurme detailplaneering

Töö nr DP25KN

17. märts 2026

Algataja:
Koostamise korraldaja:
Huvitatud isik:

Saaremaa Vallavalitsus
Saaremaa Vallavalitsus
von Wöluwald OÜ

Koostaja:

Asum Arhitektid OÜ
11146600

Suur-Sadama 7
93813 Kuressaare

+372 52 652 63
hannes@asumarhitektid.ee

Projektijuht/planeerija:

Hannes Koppel
volitatud arhitekt, tase 7
kutsetunnistus nr 152173

2025

SISUKORD

1.	LÄHTESITUATSIOON	4
1.1.	Planeeritava ala asukoht ja suurus.....	4
1.2.	Planeeringu eesmärk ja koostaja.....	4
1.3.	Lähtematerjalid	5
1.4.	Olemasoleva ruumi kirjeldus	6
1.5.	Vastavus maakonnaplaneeringule.....	6
1.6.	Vastavus üldplaneeringule	7
1.7.	Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	9
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	11
3.	PLANEERINGUS KAVANDATU	13
3.1.	Krundijaotus	13
3.2.	Üldised arhitektuursed nõuded.....	13
3.3.	Kruntide ehitusõigus	14
3.3.1.	Kuusikunõmme (38655 m ²).....	14
3.3.2.	Kuusikunõmme (1082 m ²)	14
3.3.3.	Pidula-Kuusiku tee (216 m ²).....	14
3.4.	Juurdepääs ja parkimine	14
3.5.	Piirded.....	15
3.6.	Haljastus	15
3.7.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	15
4.	TEHNOVÕRGUD.....	17
4.1.	Veevarustus	17
4.2.	Kanaliseatsioon.....	17
4.3.	Sademeveekanaliseatsioon.....	17
4.4.	Elekter	17
4.5.	Soojavarustus	17
4.6.	Side	18
5.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	18
6.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	19
6.1.	Keskkonnakaitse tingimused	19
6.2.	Tuleohutus.....	20
6.3.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.....	20
7.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	21
8.	PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID.....	22
8.1.	Kuusikunõmme (1082 m ²).....	22
8.2.	Kuusikunõmme (38 665 m ²).....	22
8.2.1.	Pidula-Kuusiku tee (216 m ²).....	23

PLANEERINGU JOONISED

- DP-1 Asukohaskeem
- DP-2 Tugiplaan
- DP-3 Põhijoonis
- Illustratsioon

PLANEERINGU LISAD

- LISA 1 Saaremaa Vallavalitsuse korraldus 25.02.2025 nr 2-3/170 Kuusikunõmme ja Nurme detailplaneeringu algatamiseks koos lisadega
- LISA 2 Geodeetiline alusplaan Kuusikunõmme
- LISA 3 Geodeetiline alusplaan Nurme ja osaline Kuusikunõmme

1.3. Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse korraldus 25.02.2025 nr 2-3/170 Kuusikunõmme ja Nurme detailplaneeringu algatamiseks koos lisadega
- Kihelkonna valla üldplaneering (kehtestatud 26.05.2010)
- Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud Saare maakonnaplaneering 2030+
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“.
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:

- Elektrilevi olemasolev liitumine

Planeeringu koostamisel tehtud uuringud:

- Geodeesiabüroo OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline mõõdistustöö, maa-ala plaan M 1:500 töö nr. G-85/8-24, 21.08.2024
- Geodeesiabüroo OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline mõõdistustöö, maa-ala plaan M 1:500 töö nr. G-21/3-25, 07.03.2025
- Geodeesiabüroo OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline mõõdistustöö, maa-ala plaan M 1:500 töö nr. G-104/10-25, 08.10.2025

1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Saaremaal, Pidula-Kuusiku külas. Detailplaneeringu ala hõlmab Kuusikunõmme katastriüksust katastritunnusega 30101:004:0626, Kuusikunõmme katastriüksuseid katastritunnustega 30101:004:0233 ja 30101:004:0234 ning Nurme katastriüksust (30101:004:0647). Samuti osaliselt Pidula-Kuusiku tee katastriüksust 30101:004:0559.

Planeeringuala piirneb loodest Oja (katastritunnus 30101:004:0646, maatulundusmaa 100%), Põlluvälja (katastritunnus 30101:001:0880, maatulundusmaa 100%), põhjast Välja (katastritunnus 30101:001:0879, maatulundusmaa 100%), Sinitihase (katastritunnus 71401:001:4432, maatulundusmaa 100%), Välja (katastritunnus 30101:004:0056, maatulundusmaa 100%), idast Siitse (katastritunnus 30101:001:0727, elumaa 100%), lõunast Karumetsa (katastritunnus 30101:004:0621, maatulundusmaa 100%), Pika (katastritunnus 30101:004:0632, maatulundusmaa 100%) katastriüksustega. Planeeringuala läbib Pidula-Kuusiku tee (katastritunnus 30101:004:0559, transpordimaa 100%), Lääneküljel jätkub Kuusikunõmme katastriüksus põllumaaga, mis piirneb Pidula ojaga.

Planeeringualal on olemasolevad hooned Kuusikunõmme katastriüksustel 30101:004:0233 ja 30101:004:0626. Ehitisregistri andmetel paikneb suuremal Kuusikunõmme kinnistul elamu (EHR kood 106017818), kuur (EHR kood 106017837), küün-laut (EHR kood 106017838) ja rajatisena kaev (EHR kood 220385469). Väiksemal Kuusikunõmme kinnistul paikneb ait (EHR kood 106017836) ning mõlemal kinnistul üle kinnistu piiri paikneb saun (EHR kood 106017833). Hooned on amortiseerunud. Nurme katastriüksusel paikneb amortiseerunud vundament ning vana kaev, mida soovitakse säilitada.

Naabruses asuvad üksikud elamutega hoonestatud katastriüksused Pidula-Kuusiku tee ääres. Planeeringuala on peamiselt metsa ala, mis on ümbritsetud põldudega. Planeeringuala on suures osas kaetud lehtmetsaga. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on peamiselt metsamaa, vähemal määral looduslik rohumaa, õuemaa ja muu maa.

Planeeringuale on rajatud elektriühendus olemasolevale hoonekompleksile. Vesi ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt salvkaevuga ja kuivkäimlaga hoones.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi maanteelt avalikult Pidula-Kuusiku teelt (3010015). Juurdepääsuna planeeringualale kasutatakse praegu Siitse katastriüksusel (katastritunnus 30101:001:0727, riigiomand) asuvat erateed, mille kasutamiseks servituut puudub.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd ja Välja katastriüksusel (30101:001:0879) paikneva suurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala.

Planeeringualal varem kehtestatud detailplaneeringud puuduvad.

1.5. Vastavus maakonnaplaneeringule

Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 27.04.2018 nr 1.1-4/94) on eelkõige vahend majandusarengut toetava ettevõtlus- ja elukeskkonna kujundamiseks. Saare maakonna ruumilise arengu läbiv eesmärk on maakonna hea sisemine sidustatus ja territoriaalne tasakaalustatus.

Maakonnaplaneeringu järgi on käesolev planeeringuala märgitud maakondliku tähtsusega väärtusliku maastiku piirialal, mis hõlmab eelkõige Pidula mõisa ja seda ümbritsevat ala. Tegemist on kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastikuga, mille kohta

maakonnaplaneeringus on seatud järgnevad maakasutustingimused (siinkohal selekteeritud asjakohased):

- Säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitistega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri.
- Korrastada olemasolevad ja endised põllumajanduslikud tootmisalad (farmid, laod, kuivatid, silohoidlad jmt), lammutada mittevajalikud ehitised.
- Aladele, kus on oht muinsuskaitseala ja/või mälestise või muu arhitektuurilise või miljööväärtusega objekti silueti nähtavuse ja vaadeldavuse piiramiseks, uushoonestust üldjuhul ei kavandata.

Kui maakonnaplaneering jääb oma käsitluselt üldiseks on detailplaneeringuga kavandatu eeldatavalt maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

1.6. Vastavus üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Kihelkonna valla üldplaneering (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26. mai 2010. a otsusega nr 8, edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu maakasutusplaanile asub planeeringuala **põllu- ja metsamajandusmaa** juhtotstarbega alal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.12 on põllu- ja metsamajandusmaana ehk maatulundusmaana määratletud suurem osa valla territooriumist. Põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbe osas ei ole määratud eraldi tingimusi ärimaa arendamiseks.

Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb osale planeeringualast maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik.

Ärimaa all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maad; büroo ja kontorihoonete maad. Vastavalt üldplaneeringule tuleb käesoleva detailplaneeringuga järgida järgnevaid tingimusi:

- äriefunktsiooni rakendamisel ei tohi tegevus kahjustada ega piirata naaberkinnistute omanike ja valdajate huve ega õigusi;
- arendustegevusega kaasneda võivate negatiivsete mõjude leevendamiseks ja avalikkuse kaasamiseks toimub ärimaa juhtotstarbe arendamine läbi detailplaneeringu;
- kohapealse ettevõtluse soodustamiseks ning elukoha lähedale töökohtade loomiseks, mis vähendab pendelrännet elukoha ja töökoha vahel, samuti majanduskeskkonna elavdamiseks antakse üldplaneeringuga võimalus elamumaa juhtotstarbega maadel 20% ulatuses võimalus arendada äritegevust;
- ärimaa kõrvalfunktsiooni rakendamisel elamumaadel ning loodusväärtuslikel maastike ja kooslustega aladel on oluliseks kriteeriumiks loodussäästlik majandamine ning piirkonna turismipotentsiaali arvestades on lubatud puhkemajanduslik teenindus, toitlustamine ja majutusteenus.

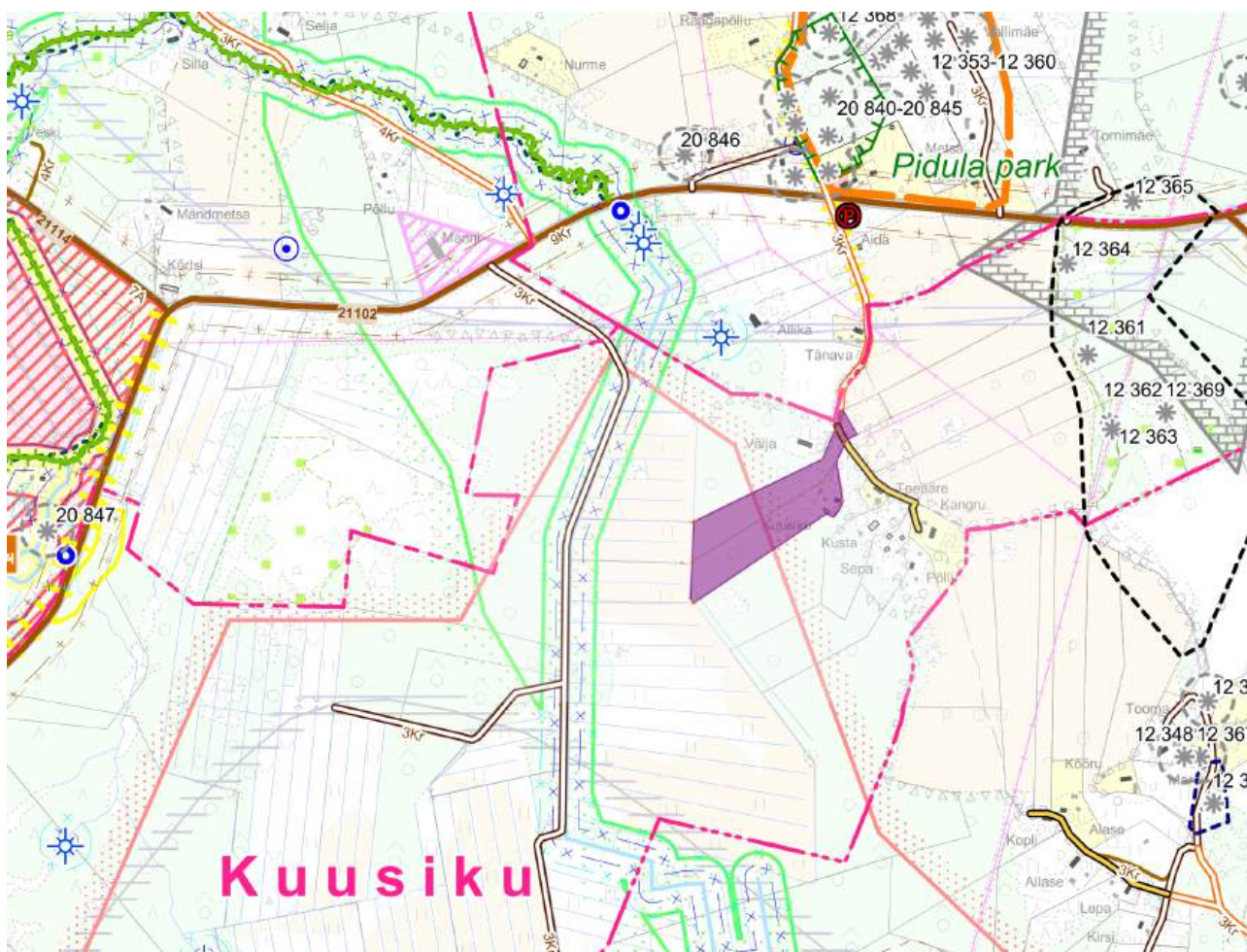
Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhaks ärimaa planeerimine.

Äriotstarbelised hooned on planeeritud üldplaneeringuga määratud põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alale. Põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alale ei ole seatud tingimusi üksnes ärihoonete ehitamiseks. Üldplaneeringus on toodud vaid nõue ärimaa planeerimisel koostada detailplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on lubatud kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaa juhtotstarbega maadele anda ärimaa

kõrvalfunktsioon 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas väikeettevõtluse, avalike teenuste ja puhkemajanduse arengut ning töökohtade teket elukoha lähedal. Praegu on Kuusikunõmme katastriüksusel olemasolev amortiseerunud elamu, mis lammutatakse ja planeeringualale uut elamut ei kavandata. Seega ärimaa kõrvalfunktsioon oleks samuti üldplaneeringu kohaselt lubatud. Lisaks soositakse üldplaneeringu kohaselt kohapealse ettevõtluse soodustamist ning elukoha lähedale töökohtade loomist. Majutushoonete püstitamine ja hilisem majandamine pakub uusi töökohti.

Lähim elamu asub kavandatavatest hoonetest ca 100 m kaugusel. Ärifunktsiooni rakendamisel ei tohi tegevus kahjustada ega piirata naaberkinnistute omanike ja valdajate huve ega õigusi. Eeldatavasti ala kasutus küll mõnevõrra suureneb, kuid olulist mõju oodata ei ole. Enamus hoonetest on kavandatud metsaalale ja olemasolevatest naaberkinnistute hoonetest eemale. Naaberkinnistute ja planeeringuala vahel asub kõrghaljastus ja naaberkinnistute kasutus saab jätkuda samadel tingimustel.

Üldplaneering ei sea tingimusi põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal ärifunktsiooni kavandamiseks, kuid üldplaneeringus toodud põhimõtted soosivad kohapealse ettevõtluse soodustamist ning elukoha lähedale töökohtade loomist, mida detailplaneeringu elluviimine võimaldab. **Tulenevalt eelnevast on planeeritav tegevus kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.**





Väljavõtte üldplaneeringu maakasutuse kaardilt.

1.7. Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1 Olemasolevate kinnistute andmed

Katastriüksuse aadress	Kinnistu omanik seisuga 01.01.2025	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Kuusikunõmme	Eraomand	40037 m ²	100% maatulundusmaa	30101:004:0233	103434
Kuusikunõmme	Eraomand	289 m ²	100% maatulundusmaa	30101:004:0626	3842134
Kuusikunõmme	Eraomand	5142 m ²	100% maatulundusmaa	30101:004:0234	103434
Nurme	Eraomand	16985 m ²	100% maatulundusmaa	30101:004:0647	1915834
Pidula-Kuusiku tee	Munitsipaalomand	2027 m ²	100% transpordimaa	30101:004:0559	8415250

Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusejärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse liik ja sisu
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrirajatist	Elektrilevi OÜ	Elektripaigaldise kaitsevöönd Planeeringualal asuvad elektrikappide ja kaablite kaitsevööndid.
Veeseadus § 85,86,149; Veehaarde sanitaarkaitseala ulatuse suurendamise	50 m puurkaevust	Keskkonnaamet	Puurkaevu sanitaarkaitseala

nõuded ja nõuded veehaarde sanitaarkaitseala projekti kohta ning joogiveehaarde toiteala määramise kord			
Maaparandushoiutööde nõuded §2; Maaparandusseadus §4.44-47.49-51		Maa- ja Ruumiamet	Maaparandussüsteemi maa-ala

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Hajaasustusega alal, Pidula-Kuusiku külas (kuni 2017 a haldusreformini Kuusiku) paiknevad vanemad taluõued külatee lähedal. Metsaservas paiknevad talukohad paiknevad korrapäraselt ning kõrvalhooned on pigem väiksemad. Metsa ala ümbritsevad maaparandustööde käigus nõukogude ajal rajatud põllumaad. Lähimad suuremad keskused on Mustjala (ca 9 km), Kihelkonna (ca 12 km) ja Kärla (ca 15 km).

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi maanteelt avalikult Pidula-Kuusiku teelt (3010015). Juurdepääsuna planeeringualale kasutatakse praegu Siitse katastriüksusel (katastritunnus 30101:001:0727, riigiomand) asuvat erateed, mille kasutamiseks servituut puudub.

Planeeringualal asuvad nõukogudeaegne elamu ja kõrvalhooned. Hooned on amortiseerunud.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse planeeringualasse jäävate maatulundusmaa kruntide sihtotstarve muuta osaliselt ärimaaks väikesemahuliste majutushoonete kavandamiseks. Kompleksi keskus jääb varasema eramukompleksi eeskujul samale õuealale. Majutushooned peidetakse metsa alla ja põllu äärde selliselt, et kogu ala loodusliku üldilme säiliks.

Parkimine on kavandatud külateest põhja poole ning liikumine planeeringuala hoonestatavas osas on kavandatud jalgsi või kergemate sõiduvahenditega.

Majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimine ja ärifunktsiooni kavandamine rikastab piirkonna majanduskeskkonda. Aktiivsetest ajaveetmisvõimalustest asub piirkonna lähisel Pidula Wakepark, Karujärve Disc-golf ning käesoleval hetkel kasutusest Pidula mõis. Majutusvõimalusi on piirkonnas vähe, mõningad kodumajutused ja mitmed telkimisalad, seega võimaldab uus mugavustega, aga samas privaatne kompleks avardada piirkonna turismivõimalusi.

Majutushoonete kavandamine planeeritavale alale on positiivse mõjuga piirkonna teenuste ja atraksioonide arendamiseks. Luuakse püsivaid ja hooajalisi töökohti, tellitakse kaupu ja teenuseid ümbruskaudsetelt väiketootjatelt, teenusepakkujalt.

Kultuurilised mõjud

Hooned on paigutatud planeeritavale alale osaliselt grupiti ja osaliselt hajusalt, väärtustades vaateid metsa-alale ja avarale põllumaale. Hooned ei piira olulisi vaateid ning ei paista silma suurematelt teedelt. Oma vormilt ja ülesehituselt on planeeritavad hooned kaasaegsed ja unikaalsed ning rahulikus ja vaikes metsatukas paiknemine lisab eraldatust ja looduslähedust. Planeeringuala piirneb väärtusliku põllumaaga, mille puhul järgitakse üldplaneeringus toodud nõudeid, st hoonestust põllumaale ei kavandata ja tagatakse maaparandussüsteemi maa-ala nõuetekohane toimimine.

Planeeringuala paikneb kultuurilis- ajaloolise ja puhkeväärtusega Maakonnaplaneeringujärgsel Pidula väärtuslikul maastikul, kus peamiseks ala säilitamist tagavaks tingimuseks on alade omase maastikustruktuuri säilitamine. Hoonete paigutamisel tuleb erilist tähelepanu pöörata piirkonna looduslikule eripärale, hooneid paigutada maastikus vastavalt ajaloolisele külastruktuurile, säilitada kiviaiad, puisniidud, kadakased karjamaad. Planeeringuga kavandatud põhiline hoonestus on paigutatud endisele õuele, kompaktsed metsamajad aga uputatud loodusesse selliselt, et nad väljakujunenud asustusstruktuuri visuaalselt ei mõjuta.

Uue majutusvõimaluse loomine eeldab omanäolisust, konkurentsivõimelist eristumist. Tellija on teadlikult valinud eesmärgiks metsaala säilitada looduslikuna, väärtustades siinset „metsapoole“ kultuuriruumi, ürgsust, müstilisust, ökoloogilisust.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu lahendus suurendab mõnevõrra ala kasutamist ja läbikäidavust. Kuna aga küla on väike ja lähim elamu asub ca 100 m kaugusel, ei mõjuta see suurel määral olemasolevaid majapidamisi.

Majutuskompleksi sihtrühm on eraldust ja vaikust otsiv külaline.

Planeeringulahenduse eesmärgiks on majutushoonete paigutus metsa-alale, kuhu külastajate juurdepääs sõiduautodega puudub. Siiski arvestatakse vajaliku ala teenindamise ja operatiivsõidukite juurdepääsuga hooneteni.

Mõjud looduskeskkonnale

Planeeringuala lõunapiirile on planeeritud teekoridor, mis piirneb varem harvendatud metsaalaga. Teekoridori kasutatakse ehitusaegse juurdepääsuna, hilisema päästeautode juurdepääsuna. Samuti on tee alla planeeritud tehnovõrgud. Ülejäänud osa planeeringualast säilitatakse sellisena nagu see on täna. Tehnovõrgud hooneteni lahendatakse laudteede aluses pinnases ja paigaldatakse väiketehnikaga. Külaliste liikumine metsaalal majutushooneteni lahendatakse radadena, kus peal liiklust ei toimu.

Endise taluõue ja metsa piirile on kavandatud tiik tuletõrje veevarustuse lahendamiseks.

Kogu tegevus planeeritakse kooskõlas loodushoiu hea tavaga.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1. Krundijaotus

Kuusikunõmme krunt moodustatakse kahest Kuusikunõmme katastriüksusest ning Nurme katastriüksusest. Teisel pool külateed asuva Kuusikunõmme katastriüksuse osas, kus lahendatakse sõiduautode parkimine moodustatakse ajutine krunt. Eraldi katastriüksust ei moodustata. Pidula-Kuusiku tee planeeringualasse jäävas osas moodustatakse ajutine krunt, eraldi katastriüksust ei moodustata.

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve
Kuusikunõmme	38 655 m ²	40% ÄM (majutushoone maa), 60% ML (muu looduslik maa)	40% Ärimaa ja 60% Maatulundusmaa
Kuusikunõmme	1082 m ²	100% ÄM (majutushoone maa),	
Pidula-Kuusiku tee	216 m ²	100% LT (tee ja tänava maa)	

3.2. Üldised arhitektuursed nõuded

- Projekteerida esteetiliselt sobivad ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooned ja rajatised terviklikult koos hoonete vahelise ruumi, haljastuse, maastiku, teede jm ruumielementidega. Arvestada ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.
- Hoonestusalale POS 1 on lubatud kavandada ala teenindavaid ühishooneid (nt saun, väliköök jne) ning nende sekka ka majutushooneid.
- Hoonestusalal POS 2 arvestada hoone ehitisealuse pinna hulka tõstetud terrassi projektsioon maapinnale vastavalt kehtivatele pinna arvestamise normidele. Hoone kõrgus on seejuures käsitletud kahes osas – suurim hoone lubatud kõrgus on mõõdetuna maapinnast 16,8 m ning hoone enda kõrgus hoone nullpunktist (hoone põrandapinnalt) 10,0 m.
- Hoonestusalale POS 3 kavandada hoonete paiknemine selliselt, et oleks tagatud maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine.
- Lisaks võib alale kavandada alla 20 m² pinnaga väikeehitisi (varjualune vms). Väikeehitise ehitisealune pind võib lisanduda detailplaneeringuga lubatud ehitisealusele pinnale.
- 20-60 m² ehitisealuse pinnaga hooned kuuluvad planeeringuga kavandatud ehitusõiguse alla.

3.3. Kruntide ehitusõigus

3.3.1. Kuusikunõmme (38655 m²)

Krundile on planeeritud kolm hoonestusala.

Hoonestusala POS 1

Hoonete suurim lubatud arv hoonestusala:	7
Lubatud suurim ehitisealune pind:	500 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus:	10,5 m
Hoone +0.000 abs =	(täpsustada ehitusprojektiga)
Ehitise suurim lubatud korruselisus:	2

Hoonestusala POS 2

Hoonete suurim lubatud arv hoonestusala:	6
Lubatud suurim ehitisealune pind:	600 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus:	16,8 m
Hoone +0.000 abs =	(täpsustada ehitusprojektiga, lubatud tõstetud terrass)
Ehitise suurim lubatud korruselisus:	2

Hoonestusala POS 3

Hoonete suurim lubatud arv hoonestusala:	6
Lubatud suurim ehitisealune pind:	360 m ²
Hoonete lubatud suurim kõrgus:	10,5 m
Hoone +0.000 abs =	(täpsustada ehitusprojektiga)
Ehitise suurim lubatud korruselisus:	2

Olulised arhitektuurinõuded:

Katusekalle:	15-70°
Välisviimistlus:	Kasutada esteetilisi ja kvaliteetseid materjale, vältida imiteerivaid materjale. Sobilikud materjalid on nt puit, kivi, klaas, metall, roog, haljaskatus jne.

3.3.2. Kuusikunõmme (1082 m²)

Krundile on planeeritud sõiduautode parkimine
Ehitusõigust hoonete ehitamiseks krundile ei anta.

3.3.3. Pidula-Kuusiku tee (216 m²)

Krunt on moodustatud detailplaneeringu vormistamiseks
Ehitusõigust hoonete ehitamiseks krundile ei anta.

3.4. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi maanteelt avalikult kasutatavalt Pidula-Kuusiku teelt. Juurdepääsuna planeeringualale kasutatakse Siitse katastriüksusel (katastritunnus 30101:001:0727, riigiomand) asuvat erateed, mille kasutamiseks tehakse planeeringuga servituudi seadmise ettepanek.
Juurdepääsutee laius peab olema vähemalt 3,5 m, et arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.

Kavandada krundisisene juurdepääsutee ning lahendada parkimine küla teest põhja pool asuval Kuusikunõmme krundil. Pidula-Kuusiku teel on parkimine välistatud. Juurdepääs tekkivale Kuusikupõllu katastriüksusele on kavandatud üle Kuusikunõmme krundi. Seatakse eraldi juurdepääsuservituut.

Detailplaneeringu lahenduses on kaalutletud parkimislahenduse kavandamist vastavalt reaalsele vajadusele ning ei ole arvestatud normijärgset parkimisarvutust. Iga majutushoone kohta on arvestatud 1 sõiduauto parkimiskoht, planeeringulahenduses näidatud kokku 15 parkimiskohta. Parkimine on lahendatud küla teest põhjapoolisel Kuusikunõmme krundil.

Bussi parkimist ette pole nähtud.

Parkimislahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojektis.

Teede täpsed laiused, kalded, profiilid ja kattematerjalid lahendatakse projekteerimise käigus.

3.5. Piirded

Piiretena tuleb eelistada kivi-, hirs-, latt- ja lipikaedu. Piirdete vajadus ja lahendus anda ehitusprojektiga.

3.6. Haljastus

Planeeringuala on suures osas kaetud metsaga. Hoonetusala seadmisel on arvestatud olemasoleva keskkonnaga ning kavandatud tinglikud hoonete asukohad vastavalt neid ümbritsevale miljöle. Hoonete alt välja jääv metsa-ala soovitakse säilitada võimalikult puutumatusena, sekkudes ainult vajalikul määral. Vajadusel teostada hooldusraie, kuid kõrghaljastuse iseloom ja üldine maht säilivad.

Tingimused olemasoleva taimestiku maksimaalseks säilitamiseks:

- Planeeringulahenduse järgi likvideeritakse hoonete ja platside ehitusalale jääv haljastus.

Tingimused raietegevusele:

- Raadatakse minimaalselt ainult teede ja hoonete alune ala.

Tingimused uushaljastuse rajamiseks:

- Uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistades kodumaiseid puu- ja põõsaliike

Detailplaneering annab suunitlused haljastuse kavandamiseks, määramata ära kindlaid puude ja taimede asukohti. Lõplik haljastuslahendus ja säilitatava haljastuse ehitusaegne kaitsmine kavandatakse ehitusprojektiga.

3.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

- Platside ja haljasalade vertikaalplaneering lahendatakse ehitusprojektiga.
- Sademevesi hoone(te) katustelt juhitakse pinnasesse.
- Sademevee suunamine naaberkinnistutele ei ole lubatud.
- Sademeveed juhtida hoonetest eemale
- Krundi pinna tõstmine ümbritsevatest kruntidest kõrgemale ei ole lubatud.
- Hoone ±0.000 (1. korruse põrand) sidumine määrata ehitusprojektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Veevarustus

Veevarustus lahendada lokaalselt puurkaevu baasil.

Krundile on planeeritud tuletõrje veevõtukaev, toitega krundile rajatavast tiigist.

Täpne torustike paiknemise lahendus anda ehitusprojektiga.

4.2. Kanalisatsioon

Planeeringualal on põhjavesi OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes keskmiselt kaitstud. Kanalisatsioonilahendus kavandada lokaalselt omapuhastiga või kogumismahutiga.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud põhimõtteline lahendus omapuhasti ja septikuga Karumetsa katastriüksusele (katastritunnus 30101:004:0621, eraomand), kus puhastatud vesi suunatakse eraldi torustikuga imbsüsteemi. Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m, septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 m ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu (Keskkonnaministri määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja puhastamis- ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“). Kanalisatsioonilahenduse jaoks seatakse planeeringuga servituudiala.

Puhasti projekt tellida vastavat litsentsi/tegevusluba omavalt ettevõtjalt/projekteerijalt. Puhasti kasutamiseks on vajalik taotleda Keskkonnaametist vee erikasutusluba.

Täpne torustike paiknemise lahendus anda ehitusprojektiga.

4.3. Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimise planeeringualale ei kavandata, sademeveed immutada pinnasesse.

Sademevee suunamine naaberkinnistutele ja tänavamaale ei ole lubatud.

4.4. Elekter

Krundil on olemasolev liitumine elektrivõrguga.

Täpne krundisisese kaablivõrgu paiknemise lahendus anda ehitusprojektiga.

4.5. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt nt õhksoojuspumba baasil.

Täpne lahendus anda ehitusprojektiga.

4.6. Side

Sidekaabliühendust planeeringualale ei kavandata, liitumine lahendada õhu kaudu.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitse nduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kuusikunõmme (38665 m ²)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Olemasolev liitumiskilp krundi piiril	1 m mõlemal pool elektrirajatist
	Kuusikupõllu igakordne omanik	Juurdepääsu servituut	Juurdepääs Kuusikupõllu krundile üle Kuusikunõmme kinnistu	Märgitud põhijooneisel
Kuusikunõmme (5142 m ²)	Kuusikunõmme (38665 m ²) Igakordne omanik	Parkimise servituut	Parkla kasutamine	Märgitud põhijooneisel
Siitse	Kuusikunõmme igakordne omanik	Juurdepääsu servituut	Juurdepääs Kuusikunõmme ja Kuusikupõllu krundile üle Siitse kinnistu	Märgitud põhijooneisel
	Kuusikupõllu igakordne omanik	Juurdepääsu servituut	Juurdepääs Kuusikupõllu krundile üle Siitse Kuusikunõmme kinnistu	Märgitud põhijooneisel
Karumetsa	Kuusikunõmme igakordne omanik	Tehnovõrgu servituut	Kanalisatsioonilahen dus omapuhasti ja imbväljakuga	Märgitud põhijooneisel

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1. Keskkonnakaitselised tingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Detailplaneeringuga ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, 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.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Hoonete küte on planeeritud lokaalselt, nt soojuspumba baasil.
- Krundile on planeeritud lokaalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Sademevee immutamisel tuleb kinni pidada Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.
- Jäätmete kogumine krundil lahendada vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas (Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26) ja Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Tagatud peab olema jäätmete liigiti kogumine nii ehitustegevuse käigus kui ka katastriüksuse kasutuselevõtul. Soovitav kompostida biolagunevad jäätmed kohapeal. Katastriüksusel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad suuremast teest eemal tupiktee lõpus. Kui katastriüksuse kasutuselevõtt toimub olukorras, kus nõuetekohane juurdepääsutee koos ümberpööramise võimalusega on välja ehitamata, tuleb jäätmekonteinerid tühjendamiseks suurema tee äärde välja tuua. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik. Jäätmemahutid on kavandatud kõvakattega alusele nii, et jäätmeveoki juurdepääs on tagatud. Mahutid on tinglikult tähistatud planeeringu põhijoonisel. Jäätmekogumise lahendus on põhimõtteline ning täpsustub edasisel projekteerimisel.

6.2. Tuleohutus

Planeeritavad hooned on tuleohutuse mõistes võrdsustatud I kasutusviisiga.

Tuleohutuskujad naaberkindistuse hoonetega on vähemalt 8 m.

Päästemeeskonna juurdepääs hoonele on tagatud avalikult kasutatavalt teelt. Planeeringuala lõunapiirile on planeeritud krundisisene tee - juurdepääsutee kandevõime ≥ 20 t ning vaba kõrgus $\geq 3,5$ m (takistusteta).

Hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt kehtivale määrusele. Minimaalne tulepüsivusklass TP-3 (tuldkartev).

Ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr 17).

Vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord kuulub planeeritava hoone eripõlemiskoormus klassi kuni 600 MJ/ m² ja vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s kolme tunni jooksul.

Maa-ala väline tuletõrjevesi saadakse tuletõrje veevõtukaevust, mis saab toite alale rajatavast tiigist. Tuletõrje veevõtukaev ehitatada välja vastavalt nõuetele, tagades aastaringse veekasutuse.

6.3. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustatus;
- vastupidavate (vandalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Planeeringujärgse(te) katastriüksus(t)e moodustamine, sihtotstarvete muutmine ja servituutide seadmine.
3. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt. Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Tehnorajatiste rajamine ja IKÕ-de/servituutide seadmine vastavalt Tabelile 5 enne nende tehnorajatiste teenindavate hoone/rajatise kasutusloa väljastamist.

8. PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID**8.1. Kuusikunõmme (1082 m²)**

Aadress	Kuusikunõmme
Krundi suurus	1082 m²
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind	-
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	100% ÄM
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m)	-
Planeeritud katusekalle ja tüüp	-
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	0
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	-
Kuni 20 m² rajatis	-
Haljastus ja piirded	Piirete vajadus anda ehitusprojektiga
Parkimiskohtade arv (tk)	15
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	-

8.2. Kuusikunõmme (38 665 m²)

Aadress	Kuusikunõmme
Krundi suurus	38 665 m²
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind	1460 m² (POS 1-500 m², POS 2-500 m², POS 3-360 m²)
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	40% ÄM, 60% ML
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m)	POS 1-10,5 m, POS 2-16,8 m, POS 3-10,5 m
Planeeritud katusekalle ja tüüp	15-70 kraadi
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	Vertikaal anda ehitusprojektiga
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	20 (POS 1-7, POS 2-6, POS 3-6)
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	TP-3
Kuni 20 m² rajatis	Ehitusalast välja jääva rajatise puhul arvestada kõiki piiranguid ning lähtuda detailplaneeringu soovistest.
Haljastus ja piirded	Piirete vajadus anda ehitusprojektiga
Parkimiskohtade arv (tk)	-
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	Kasutada esteetilisi ja kvaliteetseid materjale, vältida imiteerivaid materjale. Sobilikud materjalid on nt puit, kivi, klaas, metall, roog, haljaskatus jne +0.000 anda ehitusprojektiga.

8.2.1. Pidula-Kuusiku tee (216 m²)

Täie

Aadress	Pidula-Kuusiku tee
Krundi suurus	216 m ²
Krundi lubatud suurim ehitisealune pind	-
Krundi kasutamise sihtotstarbed, osakaal %	100% LT
Hoonete lubatud suurim kõrgus (m)	-
Planeeritud katusekalle ja tüüp	-
Keskmine maapinna kõrgus olemasolev / planeeritav (m)	-
Hoonete suurim lubatud arv (tk)	0
Lubatud väikseim tulepüsivusklass	-
Kuni 20 m ² rajatis	-
Haljastus ja piirded	-
Parkimiskohtade arv (tk)	-
Olulisemad arhitektuurinõuded: Katusetüübid, -kalded või katusekallete vahemik, katuse harja suund, materjal, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele (uksed aknad jms), piirete materjal, kõrgus, tüüp, ±0.00 sidumine.	-