

---

# SISUKORD

<b>1</b>	<b>ÜLDOSA JA ANALÜÜS.....</b>	<b>2</b>
1.1	Planeeringu koostamise eesmärk .....	2
1.2	Planeeringu lähtedokumendid, olemasolev olukord ja kontaktvööndi analüüs .....	2
1.2.1	Planeeringu lähtedokumendid.....	2
1.2.2	Olemasolev olukord .....	3
1.2.3	Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele .....	4
1.2.4	Kontaktvööndi analüüs .....	5
<b>2</b>	<b>PLANEERINGULAHENDUS.....</b>	<b>7</b>
2.1	Krundijaotus.....	7
2.2	Ehitusõigus.....	7
2.2.1	Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele .....	7
2.2.2	Piirete kujundustingimused .....	8
2.2.3	Haljastus.....	8
2.3	Teed ja liikluskorraldus .....	8
2.4	Tehnovõrgud.....	9
2.4.1	Üldosa .....	9
2.4.2	Veevarustus ja reoveekanaliseerimine.....	9
2.4.3	Sademeveed .....	10
2.4.4	Soojavarustus.....	10
2.4.5	Elektrivõrk.....	10
2.4.6	Sidevõrk .....	10
2.5	Planeeringu sotsiaal-majanduslikud mõjud.....	11
2.6	Tuleohutus .....	11
2.7	Müra.....	12
2.8	Jäätmeäritlus ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine .....	12
2.9	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste seadmine .....	13
2.10	Servituutide vajadus .....	13
2.11	Planeeringu elluviimine .....	13
2.12	Krundi ehitusõigus .....	15

## Joonised:

- Asukohaskeem DP-1
- Tugijoonis DP-2
- Põhijoonis DP-3

# 1 ÜLDOSA JA ANALÜÜS

## 1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Täpsemalt on detailplaneeringu koostamise peaesmärkideks hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks, ehitiste ehituslike ja arhitektuuriliste ning kujunduslike tingimuste määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.

Detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus.

## 1.2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID, OLEMASOLEV OLUKORD JA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

### 1.2.1 Planeeringu lähtedokumendid

- Saaremaa Vallavalitsuse 18.06.2024 korraldus nr 2-3/648 „Kugalepa külas Airika detailplaneeringu algatamine“;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 18.06.2024 korraldusele nr 2-3/648 – Airika detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 18.06.2024 korraldusele nr 2-3/648 – Airika detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7 kehtestatud Mustjala valla Ninase poolsaare üldplaneering;
- Hadwest Maamöödubüroo OÜ poolt 15.08.2024.a koostatud Airika kü topo-geodeetiline uuring, töö nr T-24-359;
- OÜ Osiliensis poolt 14.07.2025.a koostatud Airika kinnistu kaitsealuste taimede inventuur;
- kehtivad seadused ja õigusaktid.

### 1.2.2 Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Ninase poolsaare lõunaosas Kugalepa külas. Kugalepa küla on väike, hõredalt asustatud küla, mis asub Kuressaarest ca 40 km kaugusel. Lähim keskus asub ca 6 km kaugusel Mustjala külas. Mustjala külas asuvad piirkonna esmatasandi teenused – kauplus, lasteaed-põhikool, rahvamaja ja valla teenuskeskus.

Planeeritavaks alaks on Airika katastriüksus (katastriüksuse tunnus: 48301:001:0294, registriosa nr 3275934). Airika katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Airika katastriüksuse pindala on 17919 m<sup>2</sup>, millest 16452 m<sup>2</sup> kuulub haritava maa, 1237 m<sup>2</sup> metsamaa ning 230 m<sup>2</sup> muu maa kõlvikulisse koosseisu. Valdavas osas on kinnisasjal haritav maa, osaliselt asub katastriüksuse servas segamets. Maapinna reljeef on valdavalt tasane. Airika katastriüksusel ei ole olemasolevat hoonestust. Juurdepääs planeeringualale on planeeritava kinnisasjaga külgnevalt munitsipaalomandis olevalt Kugalepa külateelt (tee nr 4830051).

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste rakenduse kohaselt asuvad Airika katastriüksusel elektri maakaabel ning III kategooria kaitsealused liigid koos kaitsevöönditega. Samuti asuvad planeeritaval katastriüksusel II kategooria kaitsealused liigid, mille täpne asukoht ei kuulu avalikustamisele.

Planeeringuala piirneb põhjakaarest Laine katastriüksusega (katastriüksuse tunnus: 48301:001:0293, registriosa nr 2497934, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), ida- ja lõunakaarest Uue-Laritsi katastriüksusega (katastriüksuse tunnus: 71401:001:3011, registriosa nr 13961150, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja läänekaarest Kugalepa külatee katastriüksusega (katastriüksuse tunnus: 48301:001:0507, registriosa nr 4096734, sihtotstarve transpordimaa 100%). Teisel pool Kugalepa külateed asub Matsi katastriüksus (katastriüksuse tunnus: 48301:001:0202, registriosa nr 880234, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).



Joonis 1. Situatsiooniskeem (aluskaart: Maa- ja Ruumiameti põhikaart)

### 1.2.3 Planeeringu vastavus kehtestatud planeeringutele

#### **Saare maakonnaplaneering 2030+**

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala väärtuslikel maastikel. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

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.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Airika detailplaneeringu koostamisel on arvestatud maakonnaplaneeringus sätestatut. Hoonestus on planeeritud selliselt, et säiliks küla struktuur, hoonestuslaad ning põllumaade kasutus.

#### **Ninase poolsaare üldplaneering**

Alal kehtib Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7 kehtestatud Mustjala valla Ninase poolsaare üldplaneering, millega on kogu üldplaneeringu ala määratletud tervikuna detailplaneeringu kohustusega alana.

Vastavalt Ninase poolsaare üldplaneeringule asub detailplaneeringuala nõ valgel alal (põllumaal) ja juhtfunktsiooni määratud ei ole. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.2 kohaselt on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel ja sadama-aladel. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rohumaad, karjamaad, metsamaad või lookooslused. Kuna kehtiva üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.3 toob välja, et põllumaade sihtotstarve jääb samaks, siis põllumaa säilitamise eesmärgil tuleb hoonestusala paigutada haritava maa äärmistele aladele, et mitte liialt tükeldada haritavat maad ja säiliks selle kasutamine maksimaalses võimalikus ulatuses.

Ninase poolsaare üldplaneeringu järgi võib suvila või elamu ehituseks teostada lageraiet maksimaalselt 30x30 meetri suurusel ala. Kuna hoonestusala ei kavandata metsamaale, siis ei ole vajadust ka selle üldplaneeringu punkti rakendamiseks sellisel kujul.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Seega on vajalik muuta koostatava detailplaneeringuga ca 1,8 ha suuruse ala juhtotstarvet, millest ehitusaluseks pinnaks planeeritakse maksimaalselt 500 m<sup>2</sup>. Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ei ole tegemist ulatusliku juhtotstarbe muutmisega, mistõttu ei muudeta käesoleva detailplaneeringuga üldplaneeringut planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 tähenduses. Detailplaneering on kooskõlas Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7 kehtestatud Mustjala valla Ninase poolsaare üldplaneeringuga.

### **Detailplaneeringud**

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Airika planeeringuala kõrval idas on kehtiv Laratsi II detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 26. jaanuari 2021. a korraldusega nr 2-3/83), mille eesmärgiks oli katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine ning sidumine olemasolevatega, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

#### **1.2.4 Kontaktvööndi analüüs**

Kontaktvöönd hõlmab planeeritavat ning sellega piirnevaid katastriüksusi ning nende lähiala. Kugalepa küla on hõredalt asustatud küla. Kontaktvööndis asuvad põllu- ja metsamaad ning neid läbiv Kugalepa

külatee nr 4830051. Planeeringualast 300 m põhjasuunas asuvad olemasolevad talukompleksid – Jüri, Matsi, Andruse, Sepa. Planeeringuala ida suunal asub kehtiv Laratsi II detailplaneering, millega on ette nähtud kaks üksikelamutega hoonestatud krunti, millest ühele on üksikelamu juba rajatud. Lõuna ja läänesuunas jääb lähim hoonestus juba mitme kilomeetri kaugusele.

Loogiline jätk on hoonestuse tekitamine küla teepoolsesse külge ehk siis Airika katastriüksusele. Airika katastriüksus sobib oma suuruse ja ligipääsetavuse poolest täiendama Kugalepa küla olemasolevat asustust.

Tulenevalt eelnevast saab väita, et üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamine Airika katastriüksusele sobitub piirkonda, kui arvestatakse lähipiirkonna välja kujunenud maakasutust ja hoonestust.

## 2 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Airika katastriüksusele ruumilise terviklahenduse loomine üksikelamu ja selle abihoonete rajamiseks.

Lähtudes planeerimisseadusest on kogu planeeringualal lahendatud seaduse § 126 lõikes 2 toodud kohustuslikud ülesanded, sh määratud kruntide hoonestusalad ja ehitusõigus.

### 2.1 KRUNDIJAOTUS

Airika katastriüksuse pindala on 17919 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Detailplaneeringuga olemasoleva Airika katastriüksuse piire ei muudeta.

### 2.2 EHITUSÕIGUS

Planeeringuala ehitusõigus on toodud tabelis 1. Hoonete võimalikud asukohad on detailplaneeringus näidatud hoonestusalana. Kõik planeeritavad uued hooned peab rajama hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele. Rajatise võib rajada ka hoonestusalast välja.

Krundi nimetus	Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus	Lubatud katusekalle kraadides
Airika	17919	EP 30% MP 70%	M 100%	500	1 elamu + 2 kõrvalhoonet (sh 20-60 m <sup>2</sup> ) + 2 kõrvalhoonet 0-20 m <sup>2</sup>	2	elamul 9 m kõrvalhoonel 6 m 0-20 m <sup>2</sup> kõrvalhoonel 5 m	35-45

Tabel 1 – ehitusõiguse tabel

EP – pereelamu maa

MP – põllumajandusmaa

M - maatulundusmaa

#### 2.2.1 Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektidele

Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud tabelis 1.

Krundile on planeeritud üks hoonestusala. Hoonestusalaselle on lubatud ehitada üks kuni 9 m kõrgune elamu ja kaks kuni 6 m kõrgust kõrvalhoonet (sh 20-60 m<sup>2</sup>) ning kaks kuni 5 m kõrgust alla 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga kõrvalhoonet.

Hoonete ja rajatiste välisilme kavandamisel tuleb arvestada selle sobivust piirkonnas iseloomuliku hoonestusega ja kohaliku omapära ning materjalidega.

Hoonestuse täpne lahendus anda ehitusprojekti arhitektuurse osaga. Ehitus- ja viimistlusmaterjalideks valida looduslikud materjalid (katus – pilliroog, puitsindel, katusekivi; välisseinad – puit, palk, looduslik kivi; sokkel – looduslik kivi või betoon; aknaraamid ja ukSED – puit) ja looduslähedased värvitoonid.

Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale ning välisseinas freesprussi.

Haljastuse ja heakorralahendus anda hoonete projekteerimise staadiumis.

### 2.2.2 Piirete kujundustingimused

Piirdeid on lubatud rajada õueala ümber kuni 1,2 m kõrguseid. Piirded rajada soovitatavalt looduslähedastest materjalidest (kivi-, puitaiad vms). Mitte rajada läbipaistmatuid piirdeid ja kiviaiad. Olemasolevad kiviaiad tuleb säilitada ja võimalusel taastada.

Täpsed piirete lahendused tuleb anda hoonete projekteerimise staadiumis.

### 2.2.3 Haljastus

Planeeringuala on suuremas osas lage rohumaa. Vähesel määral asub planeeringuala servades kõrghaljastust. Väljaspool hoonestatavaid alasid tuleb kõrghaljastus võimalikult palju säilitada.

Selleks, et tekitada õuealadel privaatsust ja tuulevarju, on uus kõrghaljastus kavandatud hoonestusalade ümber. Kõrghaljastuse vahele või eraldi aladele võib istuda madalhalbastust. Soovituslikult kasutada uue halbastuse rajamisel kodumaiseid taluõuede omaseid liike (kõrghaljastusest pärn, saar, vaher, põõsastest näiteks sirel, leeder, ebajasmiiin jmt).

Haljastuse täpne lahendus anda koos hoonete projektidega.

## 2.3 TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101 üle Kugalepa tee. Kugalepa tee on avalikus kasutuses munitsipaalomandis olev transpordimaa. Planeeringualale on kavandatud rajada kruuskattega 3,5 m laiune sissesõidutee ümberpööramise võimalusega õuealal. Kavandatav juurdepääsutee asukoht on näidatud põhijoonisel.



Krundile mahasõidu rajamiseks tuleb esitada vallavalitsusele vastavasisuline taotlus. Täpsed lahendused tuleb anda projekteerimise staadiumis lähtudes järgvast:

1. Projekti asendiplaanil näidata mahasõit kinnistule Kugalepa teelt (tee nr 4830051), teede ja platside asukoht, mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms.
2. Ristumiskoha rajamisel tuleb lähtuda mahasõidu tüüpooniste Tüüp I-st.
3. Tagada ristumiskohas sademevete ärajuhtimine teede katetelt ja muldkehast.
4. Ristumiskohal tagada majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ kohased nähtavuskaugused (punkt 5.2.7), kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
5. Ehitustööde teostamise järgselt tagada teekatete ja teega külgneva ala korrastamine. Ristumiskoha ehitamisel taastada vallatee katted, muldkeha nõlvus, teepeenrad kindlustada purustatud kruusa või killustikuga ja nõlv kindlustada kasvupinnasega.
6. Ristumiskoha ehitamisel tagada liiklusohutus, järgides MTM määrust nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“.
7. Ristumiskoha ehitamise kulud kannab huvitatud isik.

Planeeringuga on kavandatud krundi hoovialale kolm sõiduautoode parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade paigutus lahendada krundisisese elamu ehitusprojektiga.

## 2.4 TEHNOVÕRGUD

### 2.4.1 Üldosa

Olemasolevatest tehnovõrkudest on Airika katastriüksuse kirdenurka paigaldatud elektri liitumiskilp. Planeeringuga on välja pakutud põhimõttelised lahendused planeeritava krundi tehnovõrkudega varustamiseks. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projektid ja esitada ehitusteatised.

### 2.4.2 Veevarustus ja reoveekanaliseatsioon

Planeeritav veevarustus lahendatakse kinnistu puurkaevu baasil. Planeeritava puurkaevu ligikaudne asukoht on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Puurkaevu hooldusala on 10 m, kuna vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup> / ööpäevas. Andmed täpsustatakse puurkaevu projektiga.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal, kus heitvett võib juhtida pinnasesse kuni 10 m<sup>3</sup> pärast reovee bioloogilist puhastamist. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud elamu tarbeks paigaldatava biopuhasti soovituslik asukoht. Alternatiivselt on lubatud paigaldada reoveemahuti. Reoveepuhasti või -mahuti lõplikud asukohad täpsustatakse tehnilise eriprojektiga. Omapuhasti paigaldamine kinnistule on lubatud, kui kinnistu kasutusintensiivsus tagab biopuhasti tõrgeteta töö. Hooajalise kasutuse korral, tuleks eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist. Reoveesüsteemi kavandamisel peab olema tagatud puhastamisteenust osutava mootorsõiduki juurdepääs mahutile nende tühendamiseks. Omapuhasti väljavoolu pinnasesse immutamisel tuleb tagada, et imbsüsteemi asukoht jääks kavandatavatest kaevudest põhjavee liikumise suunas allavoolu. Arvestada tuleb immutusega kaasneva 50 m raadiuse kujaga. Kuja ulatumisel naaberkinnistutele on vajalik projekteerimise faasis kitsenduse ulatumine kooskõlastada kinnistute omanikega.

#### 2.4.3 Sademeveed

Sademeveed kogutakse kruntidelt kalletega kokku ning immutatakse oma krundi piires pinnasesse. Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud.

#### 2.4.4 Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena projekteerimise käigus. Küttena kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (nt puit, maakütte-, õhk-vesi soojuspump jne). Maakütte lahenduse korral on võimalik maaküttekontuuri asukoht on näidatud põhijoonisel.

Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt vanaõli, kivisüsi vms).

#### 2.4.5 Elektrivõrk

Olemasolev elektri liitumiskilp on paigaldatud Airika krundi kirdenurka. Elektrivarustus on kavandatud lahendada madalpinge maakaabelliini abil. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x25A. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Planeeritava krundi lisaenergiaallikana on võimalik paigaldada päikesekütte paneelid hoonete katustele.

#### 2.4.6 Sidevõrk

Sidevarustus planeeritaval alal lahendatakse mobiilse side kaudu.

## 2.5 PLANEERINGU SOTSIAAL-MAJANDUSLIKUD MÕJUD

Planeeringu elluviimisega kaasneb Kugalepa külale mõningane elanike kasv. Elanike kasv elavdab külaelu ja mõjub kogukonna arengule positiivselt.

## 2.6 TULEOHUTUS

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP-3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tuleleviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt TP1, TP2 või TP3. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis nõuab tegevusest tingituna täiendavaid kujasid naaberhoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberromaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Hoonetele juurdepääsutee peab olema minimaalset 3,5 m kattelaiusega. Umbtee korral peab tee lõpus olema päästetehnika ümberpööramise võimalusega plats minimaalsete mõõtudega 12x12 m.

Krundil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga. Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. EVS 812-6:2018 kohaselt loetakse tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustuseks ala, kus naaberkinnistute hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 m.

Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb Saaremaa sadamas (katastriüksuse tunnus: 48301:001:0815), planeeringualast ligikaudu 3,3 km kaugusel kirde suunal. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3h jooksul.

## 2.7 MÜRA

Planeeritaval krundil ei ületa välismüra sotsiaalministri 4. märtsi 2002 a määrusega nr 42 kinnitatud „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ taotlustaseme arvsuurst olemasolevatel II kategooria aladel päeval 60dB ja öösel 50dB. Hoonete projekteerimisel juhendada standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

## 2.8 JÄÄTMEKÄITLUS JA KESKKONNATINGIMUSI TAGAVATE NÕUETE SEADMININE

Planeeritava elamu omanikul tuleb olmejäätmete kogumiseks sõlmida lepingud korraldatud jäätmeveo teenust teostava ettevõttega. Krunt tuleb varustada regulaarselt tühjendatavate jäätmekonteineritega. Kruntidel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega. Seda juhul, kui mahutid asuvad krundil suuremast teest eemal tupiktee lõpus. Kui nõuetekohane juurdepääsutee koos ümberpööramise võimalusega on välja ehitamata, tuleb jäätmekonteinerid tühjendamiseks suurema tee äärde välja tuua.

Ehitus- ja lammutustöödel ning ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda kohaliku omavalitsuse kehtivast jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmete kogumise ja käitlemise täpsem lahendus esitada ehitusprojekti.

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitustegevus Airika katastriüksuse põhjaossa, kuna seal ei asu looduskaitsealuseid taimi.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu 2030+ lisa 12 „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt asub Airika maaüksus roheline võrgustiku koridori alal, mis eeldab, et planeeringu elluviimisel tuleb maa-alal olev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Detailplaneeringuga ei kavandata kõrghaljastuse likvideerimist.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus.

## 2.9 KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVATE TINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, välimööbel ja kõnniteed.

## 2.10 SERVITUUTIDE VAJADUS

Airika katastriüksuse kirdenurgas asuvale elektri liitumiskilbile ja maakaablile on seatud servituut elektrivõrgu valdaja kasuks.

Lisa servituutide seadmise vajadus puudub.

## 2.11 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

3. Hoonete ja rajatiste ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload või esitada ehitusteatised.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu tuleb taotleda kasutusload või esitada kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule.
5. Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik.

## 2.12 KRUNDI EHITUSÕIGUS

- Krundi pindala: 17919 m<sup>2</sup>;
- Krundi kasutamise sihtotstarve: pereelamu maa EP 30% / põllumajandusmaa MP 70%;
- Lubatud hoonete maksimaalne arv krundil: 5 (eluhoone +4 kõrvalhoonet sh kaks 0-20 m<sup>2</sup>);
- Lubatud hoone maksimaalne kõrgus: eluhoone 9 m, kõrvalhooned 6 m, 0-20 m<sup>2</sup> kõrvalhoonetel 5 m;
- Lubatud ehitisealune pind: 500 m<sup>2</sup> ;

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Ehitiste maksimaalne korruselisus: 2;
- Katusekalle: 35-45 kraadi;
- Välisviimistlusmaterjalid: kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.);
- Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Seletuskirja koostas:

Andrus Pajula

19.02.2026