

Detailplaneeringu algataja:  
Detailplaneeringu koostamise  
korraldaja:  
Huvitatud isik:

Saaremaa Vallavalitsus  
Saaremaa Vallavalitsus  
Pihla Grupp OÜ

Koostaja:

Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20  
93812 Kuressaare

Tel 453 3723  
Mob 508 4489  
E-mail: [klotoid@klotoid.ee](mailto:klotoid@klotoid.ee)

MTR majandustegevusteated:  
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027  
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001  
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001  
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

## KUDJAPE ALEVIK PIHLA DETAILPLANEERING

Töö nr 160320

Versioon 11.09.2025

Projektijuht:

Indrek Himmist

Planeerija:

Pille Hein  
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti  
joonised

52  
5

## SISUKORD

## SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON.....	4
1.1.	Planeeritava ala asukoht ja suurus .....	4
1.2.	Planeeringu eesmärk ja koostaja .....	5
1.3.	Lähtematerjalid .....	5
1.4.	Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	6
1.5.	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele .....	6
1.6.	Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandivormi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.	9
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....	10
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS .....	16
3.1	Krundi jaotus.....	18
3.2	Kruntide ehitusõigus .....	19
3.2.1	Krunt 1 .....	19
3.2.2	Krunt 2 .....	20
3.2.3	Krunt 3 .....	20
3.2.4	Krunt 4 .....	21
3.2.5	Krunt 5 .....	22
3.2.6	Krunt 6 .....	22
3.2.7	Krunt 7 .....	23
3.2.8	Krunt 8 .....	23
3.2.9	Krunt 9 .....	24
3.2.10	Krunt 10 .....	25
3.2.11	Krunt 11 .....	25
3.2.12	Krunt 12 .....	26
3.2.13	Krunt 13 .....	26
3.2.14	Krunt 14 .....	26
3.2.15	Krunt 15 .....	26
3.2.16	Krunt 16 .....	27
3.2.17	Krunt 17 .....	27
3.3	Juurdepääs ja parkimine .....	27
3.4	Piirded .....	28
3.5	Haljastus.....	28
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	29
4.	TEHNOVÕRGUD .....	29
4.1	Veevarustus.....	29
4.2	Kanaliseatsioon .....	30
4.3	Sademeveekanalisatsioon .....	30
4.4	Elekter .....	30
4.5	Soojavarustus.....	31
4.6	Side .....	31
4.7	Tänavavalgustus .....	31
5.	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	32
6.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS .....	34
7.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID .....	39
7.1	Keskkonnakaitse tingimused .....	39

7.2	Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud .....	40
7.3	Tuleohutus.....	40
7.4	Kuritegevuse riskide ennetamine .....	41
8.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	41
9.	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA.....	45
9.1	Krunt 1 .....	45
9.2	Krunt 2 .....	45
9.3	Krunt 3 .....	46
9.4	Krunt 4 .....	47
9.5	Krunt 5 .....	47
9.6	Krunt 6 .....	48
9.7	Krunt 7 .....	48
9.8	Krunt 8 .....	49
9.9	Krunt 9 .....	50
9.10	Krunt 10 .....	50
9.11	Krunt 11 .....	51
9.12	Krunt 12 .....	51
9.13	Krunt 13 .....	52
9.14	Krunt 14 .....	52
9.15	Krunt 15 .....	52
9.16	Krunt 16 .....	52
9.17	Krunt 17 .....	52

## JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:8000	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3
Maakasutuse joonis M 1:500	leht 4
Tehnovõrkude joonis M 1:500	leht 5
Ruumilised illustratsioonid	

## SAAREMAA VALLAS KUDJAPE ALEVIKUS PIHLA DETAILPLANEERINGU

### S E L E T U S K I R I

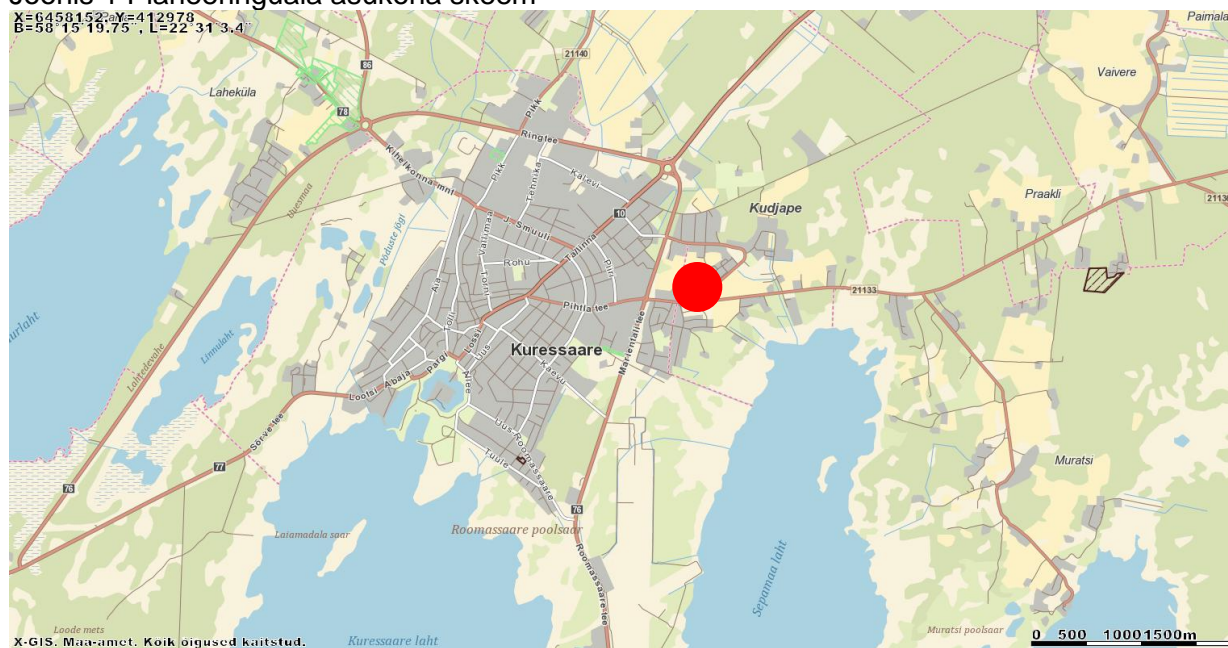
#### 1. LÄHTESITUATSIOON

##### 1.1. Planeeritava ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Kudjape alevikus. Planeeringuala piirneb Lääne poolt Kuressaare linnaga, lõunast Kuressaare – Püha – Masa teega ning idast Kuressaare – Marientali teega.

Planeeritava ala suurus ca 2,9 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukoha skeem



 planeeritava ala asukoht

## 1.2. Planeeringu eesmärk ja koostaja

Vastavalt Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusele nr 2-3/1499 on detailplaneeringu koostamise eesmärk Pihla katastriüksusele elamumaa kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine üksikelamute, kaksikelamute ja korterelamute püstitamiseks, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist      Projektijuht, teedeinsener;

Pille Hein      Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 189120);

Andri Põrk      Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;

Jaan Sõmmer      Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 1.3. Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldus nr 2-3/1499 detailplaneeringu algatamise kohta;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusele nr 2-3/1499 Kudjape alevikus Pihla planeeringuala skeem;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavolikogu **xx.xx.xxxx otsusele nr xx/xxx** keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang Kudjape alevikus Pihla detailplaneeringule;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusele nr 2-3/1499 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Saaremaa Vallavalitsuse 19.01.2021 korraldus nr 2-3/62 Kudjape alevikus Pihla detailplaneeringuala muutmine;
- Kuresaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Jaanus Tahk töö nr J8-1/2018, august 2018);
- Elektrivarustuse teostusjoonis Kummeli põik 1 elektriliitumine (Geoplaan töö nr 22004);
- Kudjape kergliiklustee teostusmöödistus (OÜ Hadwest töö nr T-23-575);
- Kudjape kergliiklustee tänavavalgustuse teostusjoonis (Geodeesiabüroo töö nr t-126/10-23);
- Kudjape kergliiklustee sadeveekanalisatsiooni teostusmöödistus (OÜ Hadwest töö nr T-23-526);
- Elektrilevi OÜ poolt 27.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 485859;
- AS Kuressaare Veevärk poolt 02.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 2657, pikendatud 13.11.2024;
- Telia Eesti AS poolt 19.11.2024 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 39287467;

- AS Kuressaare Soojus poolt 20.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 40/2024;
- AS Kuressaare Soojus 15.12.2024 tehnilised tingimused nr 39/2024 tänavavalgustuse planeerimiseks;
- Transpordiamet 03.07.2024 kiri nr 7.2-2/24/10078-2 „Kudjape alevikus Pihla detailplaneeringu koostamisest“;
- Transpordiamet 16.09.2024 seisukohad Kudjape alevikus Pihla detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/24/10078-4;
- Transpordiamet 29.10.2024 kiri nr 13.1-3/24/16942-2;
- Eesti Vabariigi seadused ja õigusaktid.

#### 1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala hõlmab elamumaa sihtotstarbega Pihla (71401:001:0338) katastriüksust ning osaliselt üldkasutatava maa sihtotstarbega Mereranna tee 26 (71401:001:0122) katastriüksust ja transpordimaa sihtotstarbega Kudjape kergtee (71401:001:0340), 21139 Kuressaare-Marientali tee (27003:001:0336) ja 21133 Kuressaare-Püha-Masa tee (27003:001:0337) katastriüksuseid.

Maa- ja Ruumiameti andmetel on Pihla maaüksusel: haritavat maad 27127 m<sup>2</sup> ja looduslikku rohumaad 311 m<sup>2</sup>.

Planeeringualast lääne suunas Pihla tee (Kuressaare-Püha-Masa tee) ääres asuvad olemasolevad väikeelamu alad, lõunast piirneb planeeringu ala Kuressaare – Püha – Masa teega (Pihla tee), teisel pool teed asub Kuressaare linna nn Marientali väikeelamute piirkond, idast piirneb planeeringuala Kuressaare – Marientali teega (Mereranna tee). Planeeringualast ca 200 m kirde suunas asub Kudjape aleviku olemasolevate kortermajade ala.

Pihla kinnistu on hoonestamata.

Juurdepääs maaüksusele on Pihla teelt.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Planeeringuala maanteede poolsele piirile jäävad vee- ja kanalisatsioonitorud ning sidekanalisatsioon. Maa-ala läbib Kuressaare linna sademevee kollektor.

Kuressaare-Püha-Masa tee ja Kuressaare-Marientali tee planeeringualapoolses servas paikneb kergliiklustee.

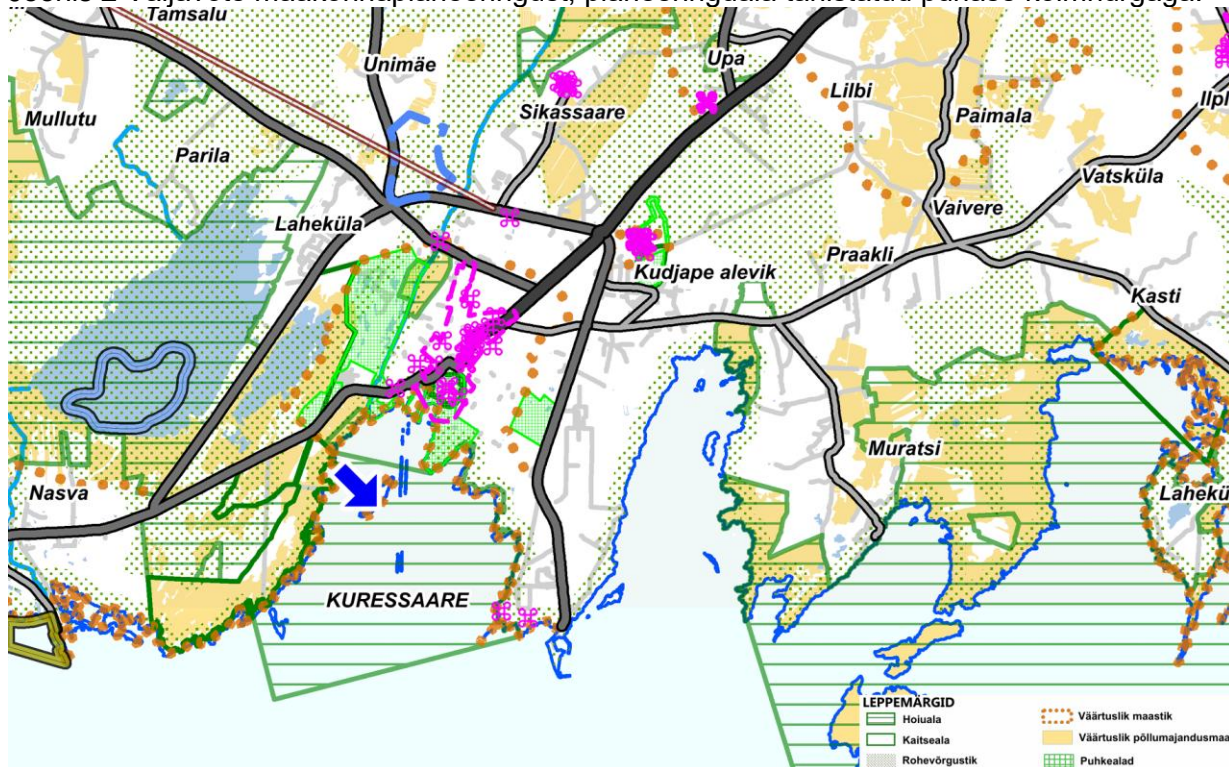
#### 1.5. Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

##### Maakonnaplaneering

Lähtudes „Saare maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardist paikneb planeeringuala nn valgel alal.



Joonis 2 Väljavõte maakonnaplaneeringust, planeeringuala tähistatud punase kolmnurgaga.



### Üldplaneering

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardile asub planeeringuala suuremas osas pereelamute juhtfunktsiooniga alal ja väikesemas osas haljasmaa juhtfunktsiooniga alal. Pereelamute ala all mõistetakse ühisplaneeringus ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised ja ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale. Lubatud katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud 7 korterelamu kasutusotstarbega krunti, 3 üksik- ja kaksikelamu kasutusotstarbega krunti ja 2 üksikelamu kasutusotstarbega krunti.

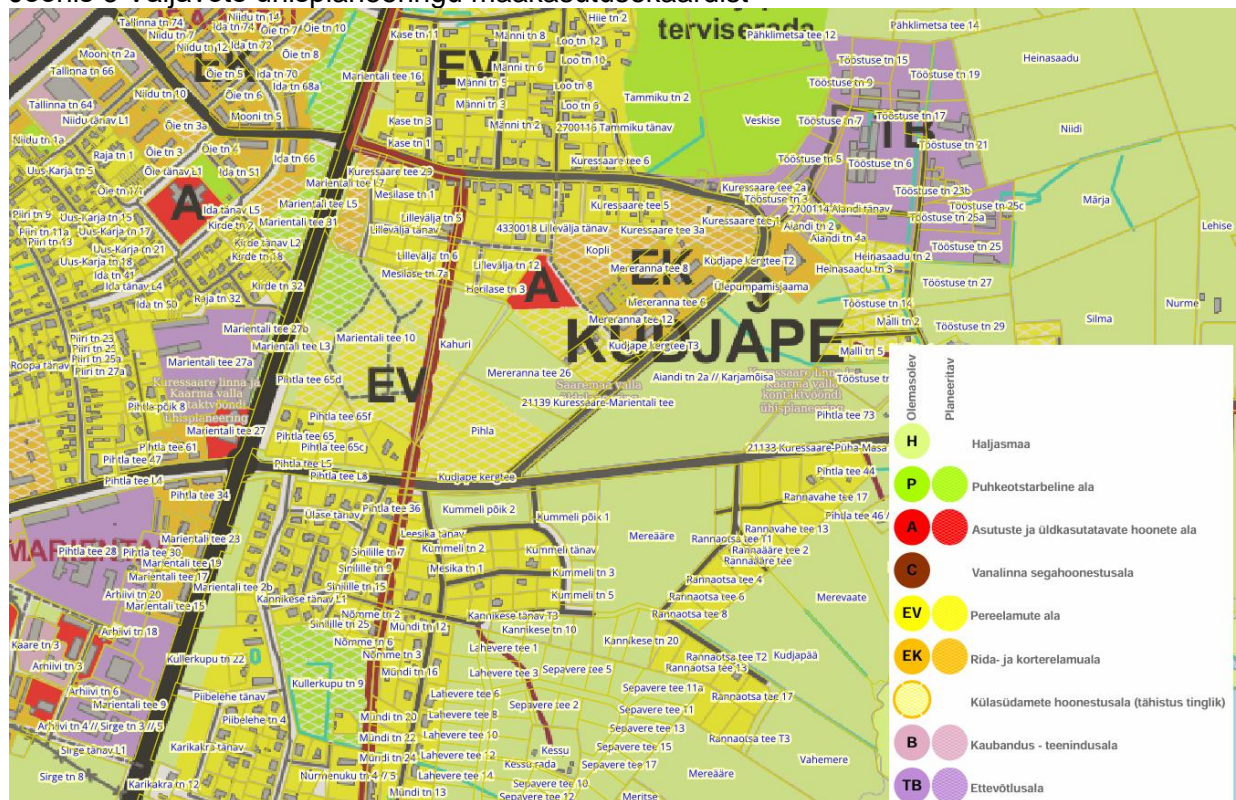
Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Rida- ja korterelamualana määratletakse maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimmõõtmelisus ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele. Ühisplaneeringujärgsele rida- ja korterelamualale on lubatud ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).

Planeerimisseaduse järgi on kehtestatud ühisplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine ühisplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Tegemist on maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

Planeeringuala naabruses asuvad nii üksikelamud kui korterelamud, millest tulenevalt sobib planeeritav tegevus piirkonna maakasutuse põhijoontega. Samuti ei kaasne korterelamute püstitamisega olulisi mõjusid elukeskkonnale.

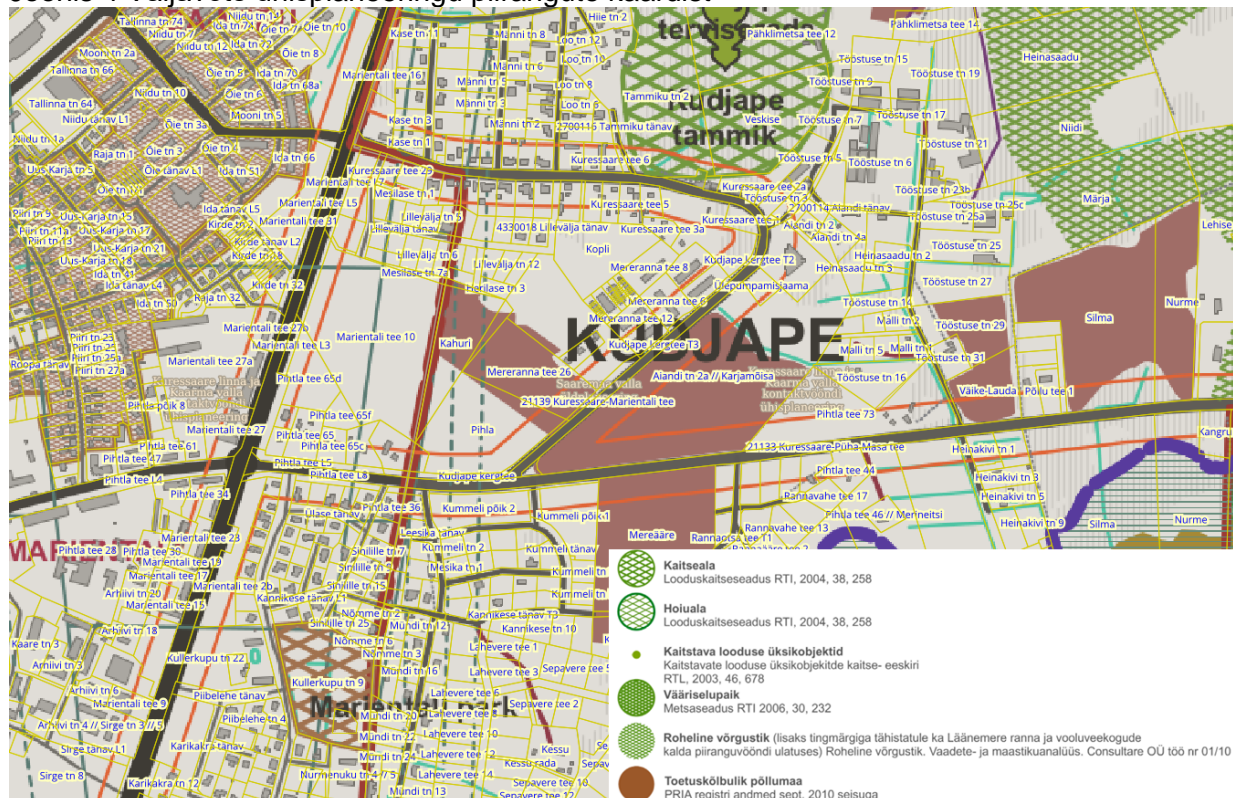
Ühisplaneeringu piirangute kaardi järgi paikneb planeeringuala lääne-kirde suunal väikeses osas toetuskõlbulikul põllumaal. Ühisplaneeringu seletuskiri p 3.10 ütleb, et kuna toetuskõlbulike põllumassiivide näol on tegu valdavalt kompaksete kõlvikutega, on toetuskõlbulikel põllumaadel üldjuhul välistatud igasugune ehitus- ja arendustegevus, võimaldamaks põllumaade probleemivaba majandamist ka edaspidi. Näitena võimalikest konfliktidest võib tuua põllumajandusmaade majandamisega kaasneva müra või lõhna häirivat mõju vahetusse naabrusesse rajatud elamutele. Tegemist on põllumaaga, mis asub olemasolevate ja planeeritud elamute vahel. Osa toetuskõlbulikust põllumaast asub Pihla katastriüksuse piires, samas on Pihla katastriüksusele ühisplaneeringuga määratud ka elamumaa juhtotstarve. Katastriüksuste piiride ja kasutuse ning planeeritava elamumaa seisukohast ei ole mõistlik jätta väikest riba Pihla katastriüksusest põllumaaks. Selle riba harimine võib osutuda keeruliseks ja ebaotstarbekaks. Nimetatud osale on planeeritud osaliselt Kruntide 1, 7, 11, 12 hoonestusalad ning juurdepääsutee planeeringualale, mis on ühtlasi juurdepääs ka Mereranna tee 26 katastriüksusele.

Joonis 3 Väljavõte ühisplaneeringu maakasutusekaardist





## Joonis 4 Väljavõtte ühisplaneeringu piirangute kaardist



## 1.6. Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandivormi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Katastriüksus/ lähiaadress	Pindala	Omandivorm	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Pihla mü	27438 m <sup>2</sup>	Eraomand	Elamumaa 100%	71401:001:0338	1389234
Mereranna tee 26	19059 m <sup>2</sup>	Munitsipaalomand	Üldkasutatav maa 100%	71401:001:0122	10611650
Kudjape kergtee	2592 m <sup>2</sup>	Riigiomand	Transpordimaa 100%	71401:001:0340	11266650
21133 Kuressaare- Püha-Masa tee	55001 m <sup>2</sup>	Riigiomand	Transpordimaa 100%	27003:001:0337	13563450
21139 Kuressaare- Marientali tee	20175 m <sup>2</sup>	Riigiomand	Transpordimaa 100%	27003:001:0336	13510250

Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	Transpordiamet KOV	Planeeringuala piirneb Kuressaare – Püha – Masa teega ja Kuressaare – Marientali teega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sidekaablit	Telia Eesti AS	Planeeringualal asuvad sidekaablid
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrikaablit	Eesti Energia AS	Planeeringualal asuvad elektrikaablid
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknev veetorustik
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool sademeveetoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknev sademeveekollektor
Lennundusseadus	Maakasutuse joonisel näidatud skeemil	Transpordiamet	Planeeringualal paikneb lennuvälja piirangupind

## 2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kudjape alevikus. Kudjape alevik on Kuressaare linnaga kokku kasvanud ja suures osas elamutega kaetud. Kudjape aleviku kortermajade ala jääb planeeritavast alast ca 200 m kirde suunas. Korterelamud on kolme korruselised ja madalate kahepoolsete viilkatustega.

Foto 1 Vaade Kudjape aleviku Mereranna tee äärsetele korterelamutele.



Mereranna tee äärne ehitusjoon kujunes välja 200 m eemal olevate Mereranna tee äärsete kortermajade ehitusjoonest. Pihla tee poolne ehitusjoon tekkis lähtuvalt haljastuse ja parklaalade ruumivajadusest. Ehitusjoon on kohustuslik piir, milleni peab ulatuma hoone või hoone osa.

Planeeritavast alast lõuna pool, teisel pool Pihla teed paikneb nn Lilleküla ühepereelamute piirkond. Pihla detailplaneeringuala vastas teisel pool Kuressaare-Püha-Masa teed on koostatud Oolu detailplaneering, kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25.10.2006 otsusega nr 149. Pihla tee äärsesse piirkonda on Oolu detailplaneeringuga kavandatud ärihooned kõrgusega 10 m maapinnast ja kohustusliku 2-3 korrusega, lubatud täisehituse protsent on 40%. Katustel on lubatud kasutada kas lame või madalakaldelisi katusekaldeid. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud ja rajatud Kummeli põik 1 katastriüksusele on rajatud Kummeli pood, Kummeli põik 2 osas detailplaneeringut veel ellu viidud ei ole. Ülejäänud osas on kavandatud Oolu detailplaneeringu alale üksik- ja kaksikelamud. Lubatud maksimaalne kõrgus 9 m ja katusekalded varieeruvad 0-45 kraadini. Üksik-ja kaksikelamute osas on planeering enamuses osas ellu viidud.



Foto 2 Näide Oolu DP järgi rajatud elamutest.



Pihtla tee ääres Leesika tänavast kuni Marientali tee ringristmikuni paiknevad üksikelamud. Pihtla teest põhja suunas asuvad elamud on madalamad ja madalama kaldeliste viilkatustega, lõuna pool asuvad elamud on mahult suuremad ning ka katusekalde nurgad on suuremad.

Foto 3 Vaade planeeringualt. Pihtla teest lõunapool asuvad elamud (Marientali tee suunas)





Foto 4 Vaade planeeringualalt. Pihla teest põhjapool asuvad elamud (Marientali tee suunas)



Põhja poolt planeeringualaga piirnevad maaüksused on hoonestamata. Mereranna tee 26 on üldkasutatava maa sihtotstarbega ja munitsipaalomand. Kahuri on eraomand ja maatulundusmaa sihtotstarbega. Planeeringualale paistavad ära põhjapoole jäävad Mesilase ja Lillevälja tänava hoonestus ning osaliselt Ida-Niidu kortermajad. Planeeringualast ida pool teisel pool Mereranna teed on lage maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata Aiandi tn 2a//Karjamõisa katastriüksus.

Foto 5 Vaade planeeringualalt Mesilase ja Lillevälja tänavate poole.



Viimastel aastatel on elamuehitus kiiresti laienenud Kuressaarest väljapoole Pihla suunal. Samale suunale jääb planeeritav Pihla kinnistu. Planeeritav ala jääb Kuressaare linna piirile suhteliselt tihedalt asustatud alade vahele.

Lähtuvalt eelkirjeldatust sobib planeeringualale rajada elamute ala nii, et teeäärsesse tsooni jäävad kortermajad ja krundi tagumisse (loode-põhja suunal) üksik- ja kaksikelmud. Kortermajade vajaduse tingib ka tellija tehtud uuring, mille järgi on hetkel Kuressaares enim nõutavad elamispinnad 3 ja 4 toalised korterid ning ostjateks enamuses noored pered.

Maa-ala jääb olemasolevate sõiduteede kõrvale ning see läbi on tagatud hea juurdepääs planeeritavatele kinnistutele. Planeeringuala vahetus läheduses asub kergliiklustee, mis ühendab piirkonda Kuressaare ja Püha suunas rajatud kergliikusteedega. Lähim lasteaed paikneb ca 700 m kaugusel Ida-Niidu elamurajoonis, lähim kool on Nooruse kool, mis asub ca 2 km kaugusel, lähim toidupood asub teisel pool Pihla teed ca 100 m planeeringualast.

Planeeritaval alal on olemas ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise võimalus, samuti on piirkonnas sidekanalisatsioon ja võimalus liituda elektritootjaga. Ca 200 m kaugusel asuvad lähimad kaugküttetorustikud. Ala läbib sademeveekollektor.

Planeeringuala paikneb lennuvälja piirangupinnal. Kuressaare lennuväli asub planeeringualast ligikaudu 2,6 km kaugusel, lähimad olemasolevad elamud paiknevad lennuväljast umbes 1,8 km kaugusel. Planeeringuala ja lennuvälja vahele jääb Marientali elamupiirkond, mille kaudu kavandatav hoonestus liitub olemasoleva asustusega.

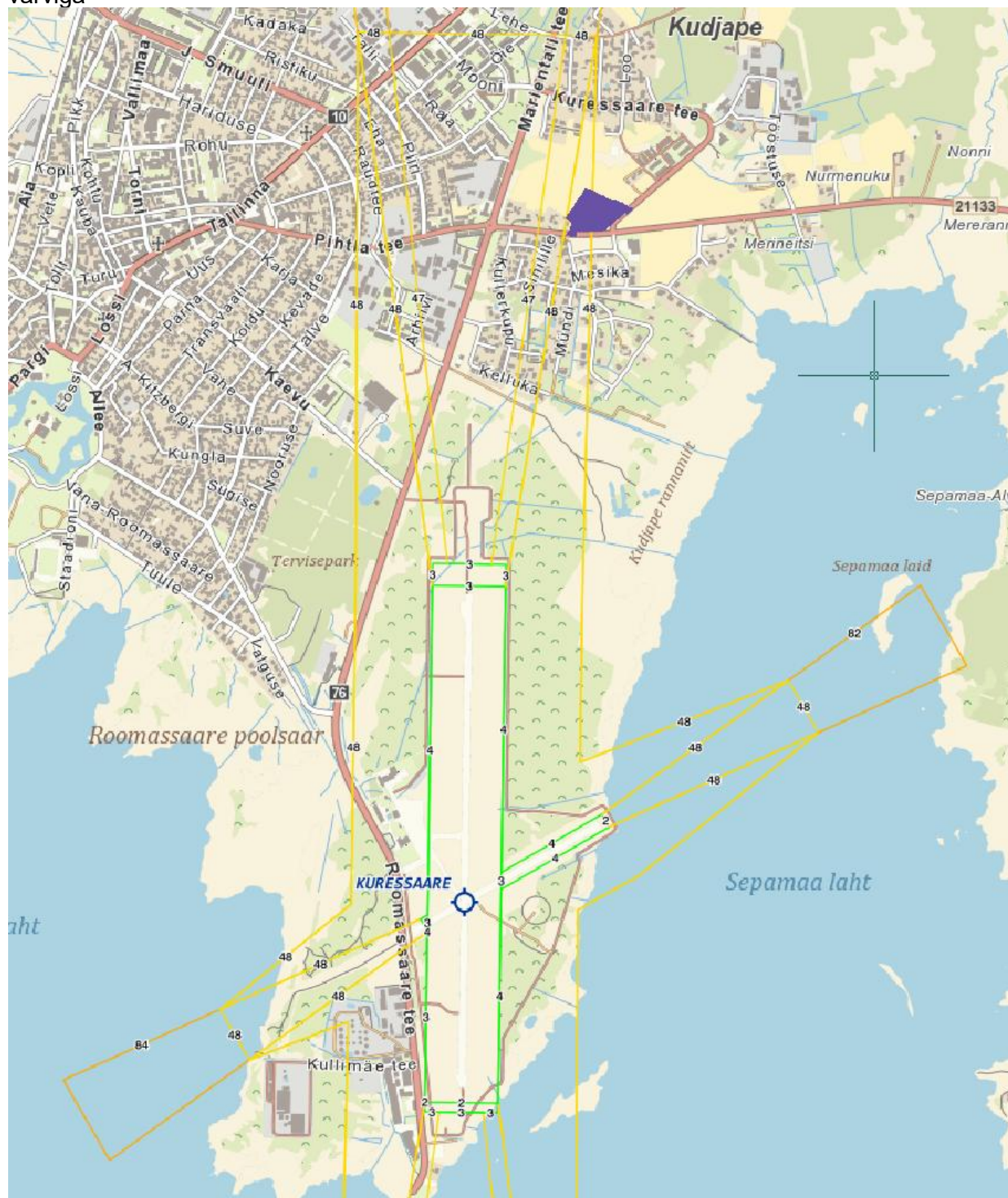
Lennundusseaduse § 352 lõike 3 punkti 13 kohaselt on lennuvälja lähiümbruse kaitsevööndis keelatud uute elamurajoonide rajamine. Käesoleva detailplaneeringu puhul ei ole tegemist iseseisva uue elamurajooni kavandamisega, vaid olemasoleva Kudjape ja Marientali elamupiirkondade laiendamise ja täiendamise, millega ei looda uut eraldiseisvat asustusüksust.

Transpordiameti 29.10.2024 kirjas nr 1-3/24/16942-2 on toodud, et alates 2001. aastast kogunenud statistika põhjal ei ole Kuressaare lennujaama maandumis- ja tõusukoridorides aset leidnud lennuõnnetusi.

Negatiivse mõjuna võib esineda müra õhusõidukite maandumise või õhkutõusmise ajal. Regulaarlendude arv Kuressaare lennujaamas on väike (keskmiselt ligikaudu kaks liinilendu ööpäevas) ning müra ei ole seetõttu igapäevaselt intensiivne. Lisaks sõltub lennukoridori kasutus ilmastikutingimustest – teatud juhtudel kasutatakse maandumiseks ja õhkutõusmiseks merepoolset koridori, mis vähendab müra mõju planeeringualale.

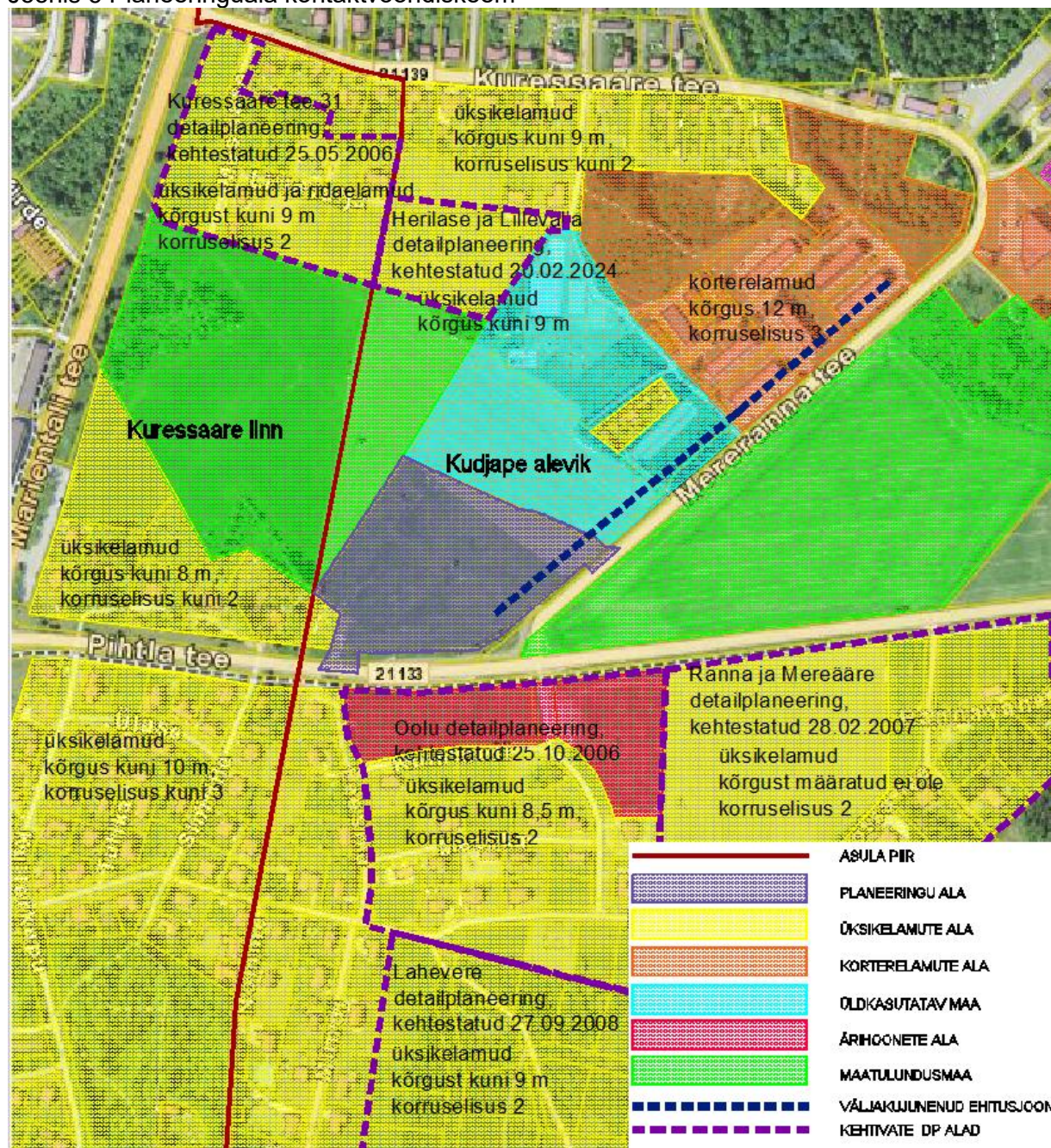


Joonis 5 Väljavõte Kuressaare Lennuvälja piirangute kaardist, planeeringuala tähistatud lilla värviga





Joonis 6 Planeeringuala kontaktvööndiskeem



### 3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga on kavandatud Pihla kinnistu jagada korterelamute ning üksik- ja kaksikelamute kruntideks. Üksik- ja kaksikelamute kruntidele on lubatud rajada üks üksik- või üks kaksikelamu. Kortermajad on planeeritud maanteeäärsesse tsooni ja üksik- ja kaksikelamud planeeritava ala põhja- ja läänepoolsesse osasse, maanteest kaugemale. Juhul kui Kruntidele 8-10 rajatakse kaksikelamu, tuleb krunt jagada kaheks (vt Põhijoonis).

Pihla tee ja Mereranna tee äärde kavandatavad kortermajad on planeeritud põhimahus 3 korruselised, osaliselt on lubatud Kruntidel 2 ja 3 neli korrust. Sel juhul peavad korrused moodustama loogilise ülemineku 3-korruselitest korterelamutelt 4-korruseliste elamutele. Tagumised kortermajad on planeeritud kuni 2 korruselised.



Kaksikelamuid võib rajada kolmele krundile ja üksikelamu krunte on planeeritud 2. Hoonete konfiguratsiooni planeeringuga ei määrata.

Mereranna tee ja Pihla tee poolsetele kortermajadele ning Pihla tee ja Pihla põik kaksik- ja üksikelamute on määratud kohustuslik ehitusjoon. Pihla tee äärsetele kortermajadele kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Pihla tee äärsed kortermajad peavad asuma võrdsel kaugusel Pihla teest, täpne hoonete asukoht antakse arhitektuurse projektiga.

Ala kavandamisel on lähtutud põhimõttest, et autotransport hakkab toimuma Kuressaare – Püha – Masa tee ja Kuressaare – Marientali tee kaudu. Parklad on planeeritud majade tänavapoolsetesse külgedesse ja majade vahele ning majade siseõued on kavandatud autovabaks. Iga hoonegrupi vahele on arvestatud piisavalt ruumi parkimisalade paigutamiseks ja haljastuse rajamiseks. Joonistel esitatud hoonestuse ja parkimise lahendus on üks võimalikest variantidest. Täpne hoonete, parkimise ja krundisistest teede paigutus lahendatakse arhitektuurse projektiga.

Insolatsiooni kestus peab olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3 tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3 toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3- toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Elamute põhja- lõunasuunalise orientatsiooni puhul kus päike saab paista kõikidesse tubadesse võib katkestusega insolatsiooni piirnormi vähendada 2,5 tunnini. Kruntidele 1-4 planeeritud kortermajad (kõrgus 12 m) asuvad ala lõuna ja kagu poolses küljes, Kruntide 5-6 hoonestus (kõrgus 9 m) paikneb nimetatud kruntidest põhja suunas. Üslik- ja kaksikelamud on kavandatud kortermajadest põhja ja loode suunas. Kortermajade lõuna põhja suunaline kaugus on ca 30-40 m. Üslik-kaksikelamutest asuvad kortermajad ca 30 m kaugusel. Hoonete vahele on jäetud ruumi, et päikesevalgus ulatuks ka Kruntide 5-12 hooneteni. Kevad/sügisese varju pikkus 12 m kõrgustel hoonetel on keskpäeval ca 21 m, suvise varju pikkus ca 9 m. 9 m kõrguse hoone varju pikkus keskpäeval on sügis-kevadisel perioodil ca 16 m ja suvisel perioodil ca 7 m. Sellest lähtuvalt on nõutud insolatsioon üldjoones tagatud. Hoonete projekteerimisel lähtuda insolatsiooni nõuetest.

Mereranna tee poolne juurdepääsutee on kavandatud osaliselt Mereranna tee 26 maaüksusele, kuna tulevikus vajab juurdepääsu Mereranna tee 26 ja selle lähedusse jäävad maaüksused. Tee rajamiseks on Mereranna 26 katastriüksusest moodustatud eraldi teemaa krunt, mis liidetakse Pihla maaüksusest moodustatud teemaa krundiga.

Korterelamute keskele on kavandatud elanikele üldkasutatav ala, kuhu rajada puhkealad, mänguväljakud, haljasalad, pesukuivatusalad jmt. Läbi hooviala ei ole planeeritud ühtegi sõiduteed, on lubatud rajada ainult ala hooldamiseks vajalikke teenindusteid. Üldkasutatava ala kasutamiseks seada reaalservituudid.

Majadevaheline kergliiklustee projekteerida osaliselt nii, et sinna pääseks vajadusel teenindava transpordi ja päästetehnikaga.

Maa-ala jaotamine korter-, kaksik- ja üksikelamukruntideks tagab linnaehituslikult loogilise lahenduse, mis hakkab tööle koos olemasolevate elamutega. Maa-ala asukoha tõttu on rajatav arhitektuurne keskkond eriti oluline, eeskätt linna sissesõidu silueti kujunemise seisukohast.

Oluline on, et kogu ala lahendus moodustaks ühtse terviku. Korterelamute arhitektuurne, asendiplaaniline ja välisruumiline lahendus tuleb anda tervikuna ühe arhitekti või arhitektide grupi poolt.

### 3.1 Krundijaotus

Planeeritaval ala moodustakse 17 uut krunti, millele määratakse ehitusõigus:

7 kortermaja krunti

3 üksik- ja kaksikelamu krunti

2 üksikelamu krunti

5 teemaa krunti

Juhul kui Kruntidele 8-10 rajatakse kaksikelamu, tuleb krunt jagada kaheks (vt Põhijoonis).

Krunt 16 ja 17 on moodustatud ainult planeeringu vormistamise eesmärgil ning neist peale planeeringu kehtestamist katastriüksuseid ei moodustata.

Krundid 13 ja 14 liidetakse üheks katastriüksuseks.

Planeeritavat planeeringuala läbiv tee on tinglikult nimetatud Pihla teeks ning Krunt 15 planeeritud tee on tinglikult nimetatud Pihla põik. Ülejäänud kruntidele on määratud aadressid kavandatavalt liikluspinnalt maha sõidust lähtuvalt.

Tabel 3

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Krunt 1 Pihla tee 10	2113 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa EK
Krunt 2 Pihla tee 10a	2279 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa EK
Krunt 3 Pihla tee 2a	3125 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa EK
Krunt 4 Pihla tee 2	3305 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa EK
Krunt 5 Pihla tee 4	2418 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa EK
Krunt 6 Pihla tee 6	2075 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa EK
Krunt 7 Pihla tee 8	1760 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa EK
Krunt 8 Pihla tee 1	1219 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP Kaksikelamu maa EPk
Krunt 9 Pihla tee 3	1120 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa ÜP Kaksikelamu maa EPk
Krunt 10 Pihla tee 5	1349 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa ÜP Kaksikelamu maa EPk

Krunt 11 Pihla põik 2	1161 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP
Krunt 12 Pihla tee 7	1011 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP
Krunt 13 Pihla tee T1	4217 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa LT
Krunt 14 Pihla tee T2	339 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa LT
Krunt 15 Pihla põik	609 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa LT
Krunt 16	306 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa LT
Krunt 17	575 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa LT

### 3.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga on antud hoonestusalad ja Põhijoonisel on näidatud hoonete ja parkimisalade üks võimalikest lahendusest. Hoonestusala piirides on lubatud hoonete, parkimisala ja haljastuse asukohta muuta. Kortermajadele ei ole antud kohuslikke katusekaldeid, kuid samas peavad korterelamute katusekalded olema sarnaste kalletega. Lamekatused on kortermajade puhul keelatud.

Mereranna tee ja Pihtla tee poolsetele kortermajadele ning Pihla tee ja Pihla põik kaksik- ja üksikelamute on määratud kohustuslik ehitusjoon. Pihla tee äärsetele kortermajadele kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Pihla tee äärsed kortermajad peavad asuma võrdsel kaugusel Pihla teest, täpne hoonete asukoht antakse arhitektuurse projektiga.

Oluline on, et kogu ala lahendus moodustaks ühtse terviku. Korterelamute arhitektuurne, asendiplaaniline ja välisruumiline lahendus tuleb anda tervikuna ühe arhitekti või arhitektide grupi poolt.

#### 3.2.1 Krunt 1

Krundi pindala:	2113 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	600 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 12,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne Kuressaare – Marientali teega
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega. Katusekalde projekteerimisel lähtuda

	olemasolevatest kortermajadest ja ümbritsevast keskkonnast.
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 32 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

### 3.2.2 Krunn 2

Krunni pindala:	2279 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	600 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 12,0 m, maa-alune 2,5 m

#### Olulised arhitektuurinõuded:

Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, 1/3 osas on lubatud 4 katusekorrusena, hooned peavad moodustama loogilise ülemineku 3-korruselitest korterelamutest; maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne Kuressaare – Marientali teega
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega. Katusekalde projekteerimisel lähtuda olemasolevatest kortermajadest ja ümbritsevast keskkonnast. Lamekatused on keelatud.

Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus on näidatud 22 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

### 3.2.3 Krunn 3

Krunni pindala:	3125 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa



Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	600 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 12,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, 1/3 osas on lubatud 4 katusekorrusena, hooned peavad moodustama loogilise ülemineku 3- korruselitest korterelamutest; maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne Kuressaare – Marientali teega
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega. Katusekalde projekteerimisel lähtuda olemasolevatest kortermajadest ja ümbritsevast keskkonnast. Lamekatused on keelatud.
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 28 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

### 3.2.4 Kruut 4

Kruundi pindala:	3305 m <sup>2</sup>
Kruundi kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv kruundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	600 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 12,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne Kuressaare – Marientali teega
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud

	korterelamutega. Katusekalde projekteerimisel lähtuda olemasolevatest kortermajadest ja ümbritsevast keskkonnast. Lamekatused on keelatud.
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 27 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta.

### 3.2.5 Krunn 5

Krunni pindala:	2418 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	600 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 10,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne planeeritava tänavaga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega. Katusekalde projekteerimisel lähtuda olemasolevatest kortermajadest ja ümbritsevast keskkonnast. Lamekatused on keelatud.
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 27 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

### 3.2.6 Krunn 6

Krunni pindala:	2075 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	500 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 10,0 m, maa-alune 2,5 m

**Olulised arhitektuurinõuded:**

Hoone lubatud maks. korruselisus

Harjajoon

Katusekalle

maapealne 2, maa-alune 1

paralleelne planeeritava tänavaga

lahendada arhitektuurse projektiga  
ühtselt teiste planeeritud  
korterelamutega. Katusekalde  
projekteerimisel lähtuda  
olemasolevatest kortermajadest ja  
ümbritsevast keskkonnast.  
Lamekatused on keelatud.

Välisviimistlus materjalid:

Soovituslikult kasutada traditsioonilisi  
naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass:

TP2

Parkimiskohtade arv:

planeeringus 21 sõiduauto kohta,  
projektis täpsustada ja arvestada  
keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

**3.2.7 Krunn 7**

Krunni pindala:

1763 m<sup>2</sup>

Krunni kasutamise sihtotstarve:

korterelamu maa

Lubatud hoonete maks. arv krunnil:

1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:

500 m<sup>2</sup>

Hoone lubatud maks. kõrgus

maapealne 10,0 m, maa-alune 2,5 m

**Olulised arhitektuurinõuded:**

Hoone lubatud maks. korruselisus

maapealne 2, maa-alune 1

Harjajoon

paralleelne planeeritava tänavaga

Katusekalle

lahendada arhitektuurse projektiga  
ühtselt teiste planeeritud  
korterelamutega. Katusekalde  
projekteerimisel lähtuda  
olemasolevatest kortermajadest ja  
ümbritsevast keskkonnast.  
Lamekatused on keelatud.

Välisviimistlus materjalid:

Soovituslikult kasutada traditsioonilisi  
naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass:

TP2

Parkimiskohtade arv:

planeeringus 19 sõiduauto kohta,  
projektis täpsustada ja arvestada  
keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

**3.2.8 Krunn 8**

Krunni pindala:

1219 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, kaksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	3 (elamu + 2 kõrvalhoonet), krundi jagamisel kaheks 2 (elamu + kõrvalhoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	244 m <sup>2</sup> , Krundi jagamisel kaheks 122 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	elamu paralleelne planeeritava tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või risti planeeritava tänavaga
Katusekalle	kahepoolne viilkatus 30-40 kraadi
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3
Parkimiskohtade arv:	minimaalselt 4 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisisest koos hoone arhitektuurse projektiga

Kaksikelamu tuleb projekteerida ja ehitada terviklikult.

### 3.2.9 Krunn 9

Krundi pindala:	1120 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, kaksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	3 (elamu + 2 kõrvalhoonet), krundi jagamisel kaheks 2 (elamu + kõrvalhoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	224 m <sup>2</sup> , krundi jagamisel kaheks 112 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	elamu paralleelne planeeritava tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või risti planeeritava tänavaga
Katusekalle	kahepoolne viilkatus 30-40 kraadi
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3



Parkimiskohtade arv: minimaalselt 4 sõiduauto kohta.  
Parkimine lahendada krundisiseselt  
koos hoone arhitektuurse projektiga

Kaksikelamu tuleb projekteerida ja ehitada terviklikult.

### 3.2.10 Kruut 10

Krundi pindala: 1349 m<sup>2</sup>  
Krundi kasutamise sihtotstarve: Üksikelamu maa, kaksikelamu maa  
Lubatud hoonete maks. arv krundil: 3 (elamu + 2 kõrvalhoonet), krundi jagamisel kaheks 2 (elamu + kõrvalhoone)  
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 270 m<sup>2</sup>, krundi jagamisel kaheks 135 m<sup>2</sup>  
Hoone lubatud maks. kõrgus: maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m  
Olulised arhitektuurinõuded:  
Hoone lubatud maks. korruselisus: maapealne 2, maa-alune 1  
Harjajoon: elamu paralleelne planeeritava tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või risti planeeritava tänavaga  
Katusekalle: kahepoolne viilkatus 30-40 kraadi  
Välisviimistlus materjalid: Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.  
Minimaalne tulepüsilusklass: TP3  
Parkimiskohtade arv: minimaalselt 4 sõiduauto kohta.  
Parkimine lahendada krundisiseselt  
koos hoone arhitektuurse projektiga

Kaksikelamu tuleb projekteerida ja ehitada terviklikult.

### 3.2.11 Kruut 11

Krundi pindala: 1161 m<sup>2</sup>  
Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa  
Lubatud hoonete maks. arv krundil: 3 (elamu + 2 kõrvalhoonet)  
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 232 m<sup>2</sup>  
Hoone lubatud maks. kõrgus: maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m  
Olulised arhitektuurinõuded:  
Hoone lubatud maks. korruselisus: maapealne 2, maa-alune 1  
Harjajoon: elamu paralleelne planeeritava tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või risti planeeritava tänavaga  
Katusekalle: kahepoolne viilkatus 30-40 kraadi

Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3
Parkimiskohtade arv:	minimaalselt 2 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt koos hoone arhitektuurse projektiga

### 3.2.12 Kruut 12

Krundi pindala:	1011 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	3 (elamu + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	202 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	elamu paralleelne planeeritava tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või risti planeeritava tänavaga
Katusekalle	kahepoolne viilkatus 30-40 kraadi
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3
Parkimiskohtade arv:	minimaalselt 2 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt koos hoone arhitektuurse projektiga

### 3.2.13 Kruut 13

Krundi pindala:	4217 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

### 3.2.14 Kruut 14

Krundi pindala:	339 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

### 3.2.15 Kruut 15

Krundi pindala:	609 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

### 3.2.16 Kruut 16

Kruundi pindala:	306 m <sup>2</sup>
Kruundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänavaa maa
Lubatud hoonete maks. arv kruundil:	0

### 3.2.17 Kruut 17

Kruundi pindala:	575 m <sup>2</sup>
Kruundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänavaa maa
Lubatud hoonete maks. arv kruundil:	0

## 3.3 Juurdepääs ja parkimine

Transpordiamet on 16.09.2024 väljastanud seisukohad nr 7.2-2/24/10078-4 Kudjape alevikus Pihla detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringuala piirneb Kuressaare – Püha – Masa teega (Pihla tee) ja Kuressaare – Marientali teega (Mereranna tee). Mõlemad on riigi maanteed. Planeeringualale on kavandatud üks läbiv juurdepääsutee mahasõitudega Pihla teele ja Mereranna teele, tingliku nimetusega Pihla tee. Planeeritavalt Pihla teelt on kavandatud üks teelõik juurdepääsuks naaberkinnistutele tingliku nimetusega Pihla põik.

2023 aasta loenduse järgi on liiklussagedus Kuressaare – Püha – Masa teel 2827 sõidukit ööpäevas ja Kuressaare – Marientali teel 583 sõidukit ööpäevas. Planeeringuala prognoositava liiklussageduse arvutamisel on arvestatud korterite ja eramute arvaks 104 ning keskmiselt 1,5 autot majapidamise kohta ja ca 4 korda edasi tagasi sõitmist ööpäevas. See teeb kokku ca 624 sõidukit ööpäevas. Kui arvestada, et mõlemat mahasõitu kasutatakse võrdselt, siis ühe mahasõidu liikluskooormuse kasvuks ca 312 sõidukit ööpäevas. Planeeritavate ristmiku põhitüübi valikul on lähtutud kliimaministri 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“ ning Transpordiameti seisukohtadest.

Planeeritud kvartalisese sõidutee (Pihla tee) minimaalne laius 5,5 m (EVS 843:2016 tabel 6.7 kõrvaltänav, vastab jaotisele rahuldav). Tee katendiks kasutada vähemalt kahekordset bituumensideainega pinnatud katendit. Teemaa laius ca 12 m. Planeeringuga tehakse ettepanek piirata kiirust kvartalisisesel teel 30 km/h, liikluskorraldusvahendite lahendus anda teeprojektiga.

Pihla tee äärde kortermajade poolsesse serva on planeeritud jalgtee. Jalakäijate juurdepääsud hoonetest jalgteeni üle parklaalade lahendada projekteerimise käigus erinevate katenditega või liikluskorraldusvahenditega.

Planeeringujoonisele on kantud nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmnurkade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2016 tabelist 7.2 rahuldavast tasemest ning projektkiiruseks on määratud Pihla teelt planeeritava mahasõidu puhul 50 km/h ning Mereranna teel planeeritavast mahasõidust lõunapool 40 km/h ja põhjapool 50 km/h. Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Juhul kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kasutada sellist liikluskorraldust, mis nõuab väiksemat nähtavuskolmnurka.

Kruutide 1-7 juurdepääsud on kavandatud ühistena. Juurdepääsude kavandamiseks sõlmida servituudi lepingud koos kruutide moodustamisega enne kruutide

võõrandamist ja ehitustegevuse alustamist. Kruntide 5-7 juurdepääsud võib lahendada eraldi ilma neid krunte läbiva teena.

Kruntide 5-12 juurdepääsud on kavandatud planeeritud Pihla teelt. Täpsed mahasõitude asukohad, sh Pihla tee 69, lahendada projekteerimise käigus.

Parklate lahendused joonistel on illustreerivad. Projekteerimisel lähtuda parkimiskohtade arvutamisel korterelamute puhul keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta, EVS 843:2016 Tabel 9.2. Kruntide parklaid võib kasutada mitme hoone peale ühiselt. Sel juhul seada servituudi lepingud parkimiskohtade ühiseks kasutamiseks.

Parklate asukohti võib parkimisala ja hoonestusala piires muuta. Oluline on, et juurdepääsud ja parklad moodustaksid logistiliselt ühtse terviku.

Sõiduautode parkimisalal projekteerida elektriautodele laadispunktid. Soovitavalt projekteerida kõikide parkimiskohtade juurde elektriauto laadimise valmidus.

EVS 843:2016 Tabel 9.3 järgi on korterelamu jalgrataste parkimiskohtade arv 1 koht korteri kohta. Planeeringu joonisel on näidatud tinglik jalgrataste parkimise arv ja asukoht. Jalgrataste parkimine lahendada varikatusega. Täpne lahendus projekteerimise staadiumis.

Vältida suuri asfaltpindu, parkimiskohtadel kasutada näiteks tänavakivi või murukivi.

Tee täpsed laiused, kalded, profiilid ja kattematerjalid lahendatakse projekteerimise käigus. Tee laius ja kandevõime peab võimaldama päästetehnika ja prügiauto liikumise.

### 3.4 Piirded

Korterelamukruntidele (Krunn 1-7) piirdeaedu planeeritud ei ole.

Üksik- ja kaksikelamu krundid (Krundid 8-12) võib piirata piiretega või hekiga. Piirete kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Aia materjalid kivi, puit või metall. Piirete täpne lahendus anda koos elamu arhitektuurse projektiga.

### 3.5 Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal puudub.

Haljastuse paigutus joonisel on illustratiivne ja täpne lahendus sõltub konkreetsest hoonestuse asukohast ja konfiguratsioonist ning antakse hoonete projektidega.

Põhimõtted, millest tuleb lähtuda haljastuse projekteerimisel:

- Projekteerida sõidutee ja elamute vahele kõrghaljastus.

Pihla ja Mereranna tee äärde parkimisalade ja kergliiklustee vahele on planeeritud kõrghaljastus. Kergliiklustee ja Pihla tee vahelisel alal istutada puud loomuliku ilmega gruppina. Mereranna tee ja kergliiklustee vahelisel alal soovituslikult rajada kõrghaljastus puude rivina nõ suunamaks alevikku sissesõitu. Võib kasutada kõrgemaid puid (pärn, vaher, kastan jmt) või madalamaid nn linnapuu tüüpi heitlehelisi puid. Teine kõrghaljastuse rida on kavandatud planeeritud kvartalisese tee ja parkimisala vahele. Nähtavuse tagamiseks parklatest välja sõitmisel, tuleb planeeritava tänava äärses haljastuses kasutada madalamaid ja väiksema tüvega puid ning puude alumine tüve osa tuleb okstest puhas hoida. Vältida nn püramiidvõraga puid.



- Haljastuse osakaal kortermajade kruntidel 1-2 ja 5-7 on vähemalt 20% sh kõrg- ja põõsashaljastus minimaalselt 10%. Kruntidel 3, 4 on haljastuse osakaal minimaalselt 30 % sh kõrghaljastus vähemalt 15 %. Kruntide 2, 3, 5, 6, 7 haljastuse osakaal ei puuduta osa, mis jääb puhke- ja mänguväljaku alale. Kruntide haljastuse lahendus anda koos hoonete projektiga.
- Kortermajade pikkade parkimiskohtade vahele rajada kõrghaljastusega haljassaari, soovitatavalt paigutada haljassaared kruntide piiridele, et eraldada erinevate kruntide parklad.
- Kortermajade haljastuse projekteerimisel lähtuda hoonete vaheliste tuulekoridoride võimalikust tekkimisest ja leevendada seda haljastuse paigutamisega.
- Osaliselt on Kruntidele 2, 3, 5, 6, 7 planeeritud puhke- ja mänguväljaku ala. Puhke- ja mänguväljaku ala osal on kõrghaljastuse osakaal minimaalselt 20%, kasutada võib leht- ja okaspuid. Täpsed puhke- ja mängurajatiste ning kõrghaljastuse paiknemine antakse projekteerimise staadiumis.
- Üksik- ja kaksikelamu kruntide haljastus lahendatakse vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Kõrghaljastuse osakaal üksik- ja kaksikelamu kruntidel minimaalselt 10%. Soovi korral võib kõrghaljastuse asendada viljapuudega. Põõsashaljastuses eelistada heitlehelisi kodumaiseid põõsaliike.

Haljasalade täpne asukoht, konfiguratsioon ning madal- ja kõrghaljastuse paigutus anda koos hoonete arhitektuurse projektiga.

### 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasolev maapind on tasane ja lage maa-ala, kõrguste vahe on väga väike. Madalam koht asub planeeringuala ida osas planeeritava Mereranna tee mahasõidu lähedal.

Juurdepääsutee ja parklaalad projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale. Teede ja parklaalade kalded jälgivad üldjoontes olemasolevat maapinda. Kvartalisesele teele on antud orienteeruvad kõrgused, täpsed kõrgused ja vertikaalplaneering antakse projekteerimise käigus. Teede ja korterelamute katuste sademeveed suunata torustikuga olemasolevasse sademevee kollektorisse.

Elamute ja kõrvalhoonete +/-0.00 on planeeritud kõrgusele ca 4,80 – 5,50 m. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

## 4. TEHNOVÕRGUD

### 4.1 Veevarustus

AS Kuressaare Veevõrk on 02.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 2657. Tingimusi on pikendatud 13.11.2024.

Planeeritava piirkonna veesisendid on planeeritud Kuressaare-Püha-Masa tee kõrval asuvalt torustikult PE160 ja Kuressaare-Marientali tee kõrval asuvalt torustikult DN 150 malm. Hoonete täpsed liitumiskohad ühisveevärgiga anda projekteerimise staadiumis.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.“

## 4.2 Kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevärk on 02.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 2657. Tingimusi on pikendatud 13.11.2024.

Liitumine ühiskanalisatsioonivõrguga on planeeritud Kuressaare-Püha-Masa tee kõrval asuva isevoolsele reoveekanalisatsioonitorustikule Ü300asbo.

Hoonete täpsed liitumiskohad ühiskanalisatsiooniga lahendada projekteerimise staadiumis.

Joonisel näidatud kanalisatsioonirajatiste paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.“

## 4.3 Sademeveekanalisatsioon

Sademeveed korterelamute katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida torustikuga olemasolevasse sademekollektorisse. Vajadusel rajada olemasolevale sademeveekollektorile uued kaevud. Sademevee restkaevude ja torustike täpsed asukohad, läbimõõdud ja kalded anda projekteerimise staadiumis. Üksik- ja kaksikelamute kruntide sademeveed võib immutada krundisiseselt haljasaladele.

Sademevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

## 4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 27.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr. 485859.

Olemasoleva alajaama AJ12321:(Kuressaare) baasil on planeeritud kruntidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Alajaam asub Kudjape kergtee kinnistul. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntidele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Jaotuskilpide asukohad määratakse projekteerimise käigus. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Liitumis- ja jaotuskilpide täpne arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Alternatiivse energia saamiseks võib hoonete katustele rajada päikesepaneelid. Päikesepaneelide liitumiseks elektrivõrguga küsida Elektrilevi OÜ eraldi liitumistingimused.

Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.“

#### 4.5 Soojavarustus

Kaugküttega liitumiseks on AS Kuressaare Soojus väljastanud 20.11.2024 tehnilised tingimused nr 40/2024.

Kaugküttevõrgu ühenduskohaks on kaks alternatiivi:

1. AS Kuressaare Soojuse olemasolev soojustorustik Mereranna tee 24 kinnistul (Mereranna 12 ja Mereranna 10 vahele sisenevalt torustikult). Torustik kulgeks piki Mereranna teed, kergliiklustee maaalal.
2. AS Kuressaare Soojuse olemasolev soojustorustik Mereranna tee 24 kinnistul. Torustik kulgeks Mereranna tee 26 kinnistu kaudu.

Kvartalisene soojusvõrk põhivõrk rajada sõiduteede alla. Hargnemised kinnistutel lahendada mööda sissesõidu teed kuni hoonete tehnoruumideni.

Torustik planeeritavatele hoonetele projekteerida ühenduskohast lühimat teed mööda hoonete planeeritavatesse soojussõlme ruumidesse.

Torustiku täpne asukoht koos võimalike paisumisnurkadega täpsustada ehitusprojektis.

Üksik- ja kaksikelaamutel on lubatud kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid ka. maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult hoonestusala piirides.

Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.“

#### 4.6 Side

AS Telia Eesti on 19.11.2024 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39287467.

Planeeringuga on kavandatud sidekanalisatsioon sidekaevust MTH790. Igale krundile rajada individuaalne sidekanalisatsioonisisend planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidekaevusid ei tohi rajada sõidutee alale. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.

Olemasolev sidekaev, mis jääb planeeritava tee alla tuleb vajadusel ümber tõsta.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.“

Alternatiivsed sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

#### 4.7 Tänavavalgustus

AS Kuressaare Soojus on 15.11.2024 väljastanud tänavavalgustuse planeerimiseks tehnilised tingimused nr 39/2024.



Uued valgustid kinnistule projekteerida samad või analoogsed mis on kasutuses Kuressaare linnas (LED tüüpi Vizulo Stork Little Brother, Vizulo Crocus ), programmeeritava automaatse hämardumise funktsiooniga (astrodim/dynadim/midnight dimming, Osram 4DIM toiteplokk). Raadio teel juhtimist uutes valgustites ei ole vaja kasutada.

Uute valgustite ühendamiseks olemasoleva Saaremaa valla tänavavalgustuse süsteemiga on järgmised võimalused:

- valgusti 75-1.03 Leesika tn otsas;
- valgusti 62-1.9 Marientali tee ääres.

Projekteerimisel kaaluda võiks ka võimalusi ühendada uued valgustid Transpordiameti valgustitega Pihla maaüksuse kõrval või ehitada välja uus tänavavalgustuse liitumis/juhtimis punkt.

Valgustite valguse värvustemperatuur (CCT) on 3000K – kergliiklusteed, terviserajad, väikesed kõrvaltänavad; 4000K – teed, suured tänavad; 5500K – ülekäigurajad.

Kortermajade kruntide sisene valgustus lahendada koos tänava valgustusega. Valgustite paiknemine planeeringujoonistel on tinglik ja täpsustatakse ehitusprojektiga.

Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.“

## 5. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala suuremas osas pereelamute juhtfunktsiooniga alal ja väikesemas osas haljasmaa juhtfunktsiooniga alal. Pereelamute ala all mõistetakse ühisplaneeringus ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised ja ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale. Lubatud katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud 7 korterelamu kasutusotstarbega krunti, 3 kaksik- ja üksikelamu kasutusotstarbega krunti ja 2 üksikelamu kasutusotstarbega krunti. Kogu planeeritava katastriüksuse pindala on 27438 m<sup>2</sup>, sellest 17078 m<sup>2</sup> on kavandatud korterelamute kruntideks. Seega muudetakse ühisplaneeringujärgset juhtotstarvet ca 62% ulatuses ning tegemist on maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

Planeeringuala asub Kudjape alevikus. Kudjape alevik on Kuressaare linnaga kokku kasvanud ja suures osas elamutega kaetud. Kudjape aleviku kortermajade ala jääb planeeritavast alast ca 200 m kirde suunas. Planeeritavast alast lõuna pool, teisel pool Pihla teed asub ühepereelamute piirkond. Lisaks paiknevad üksikelamud planeeringualast põhja ja lääne suunas. Põhja poolt planeeringualaga piirnev Mereranna tee 26 katastriüksus on hoonestamata. Planeeringualast ida pool teisel pool Mereranna teed on lage hoonestamata maa-ala, kuhu sooviti rajada väikeelamuid kuid detailplaneeringu koostamine lõpetati.

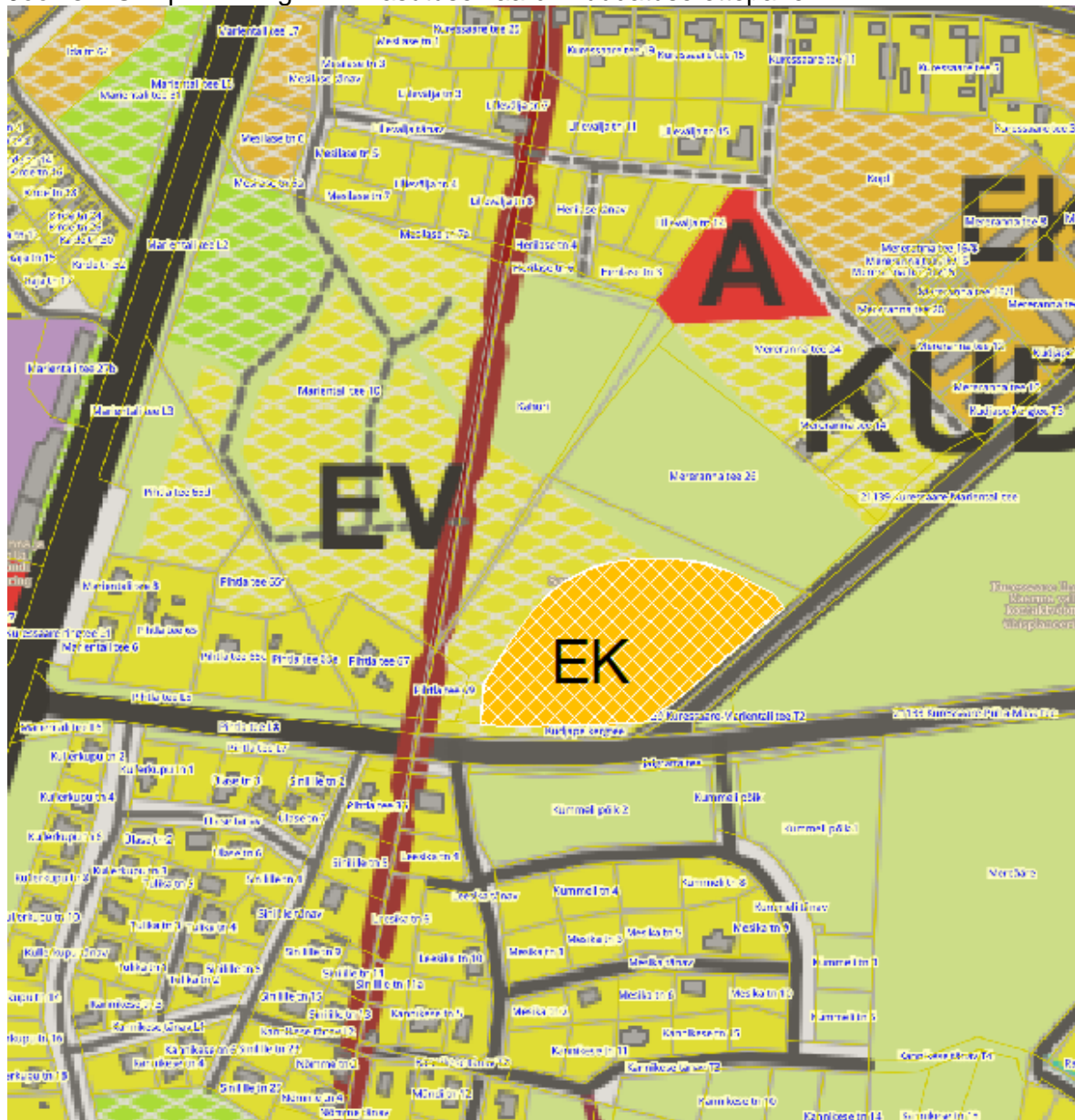
Viimastel aastatel on elamuehitus kiiresti laienenud Kuressaarest väljapoole Pihla suunal. Samale suunale jääb planeeritav Pihla kinnistu. Planeeritav ala jääb Kuressaare linna piirile ja tiheasustusalale.

Ümbruskonnas on planeeritud palju eramute krunte, tunduvalt vähem on rida- ja kortermajade alasid. Kuressaares ja selle ümbruses on korterite müügi- ja üüriturg suhteliselt väike, samas nõudlust on. Pihla katastriüksus paikneb kahe suhteliselt tiheda liiklusega tee ristumiskohas ning Kuressaarde sissesõidu väravas. Selline paigutus seab linnaehituslikult soodsad tingimused tihedama hoonestuse rajamiseks. Kortermajad on planeeritud korrapäraselt ja tihedalt tee äärde, samas on need suhteliselt madalad ja väikelinnale sobilikud ega hakka domineerima väiksemate eramute kõrval.

Planeeritav tegevus sobib piirkonna maakasutuse põhijoontega. Samuti ei kaasne korterelamute püstitamisega olulisi mõjusid elukeskkonnale.

Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut planeeritaval alal muutes pereelamute juhtotstarbe ca 62% ulatuses rida- ja korterelamualaks. Muudatuse aluseks käesolev detailplaneering. Muudatused kantakse ühisplaneeringu Maakasutuse kaardile, seletuskirja ei ole vajalik muudatusi kanda.

Joonis 7 Ühisplaneeringu Maakasutuse kaardi muudatuse ettepanek



## 6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel lähtutud Asjaõigusseadusest, Ehitusseadustik<sup>1</sup>, Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, Keskkonnaministri määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Tabel 3 Planeeritavate servituutide vajadused

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunn 1	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Kanalisatsiooni-torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Krunn 2-7	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
	Sademevee-torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
	Tänavavalgustusrajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustus	1 m mõlemal pool kaablit
Krunn 2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Kanalisatsiooni-torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Sademevee-torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Tänavavalgustusrajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustus	1 m mõlemal pool kaablit
	Krunn 1, Krunn 3, Krunn 4	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
	Krunn 1, 3-8	Jalgtee servituut, teenindava transpordi servituut	Planeeritud jalgtee	ca 2 m lai
	Krunn 1	Parkimise servituut	Planeeritud parkimisala	Vastavalt projekteeritud lahendusele
	Krunn 1, 3-12	Reaalservituut	Planeeritud ühine puhke- ja mänguväljaku ala	ca 350 m <sup>2</sup>



Krunn 3	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Sademevee- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Tänavavalgustusrajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustus	1 m mõlemal pool kaablit
	Krunn 1, Krunn 2, Krunn 4	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
	Krunn 4	Parkimise servituut	Planeeritud parkimisala	Vastavalt projekteeritud lahendusele
	Krunn 1,2, 4-12	Reaalservituut	Planeeritud ühine puhke- ja mänguväljaku ala	ca 300 m <sup>2</sup>
Krunn 4	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Tänavavalgustusrajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustus	1 m mõlemal pool kaablit
	Krunn 1-3, 5-7	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
	Krunn 1-3, 5-8	Jalgtee servituut, teenindava transpordi servituut	Planeeritud jalgtee	ca 2 m lai
	Krunn 3	Parkimise servituut	Planeeritud parkimisala	Vastavalt projekteeritud lahendusele
	Krunn 1-3, 5-7	Reaalservituut	Planeeritud ühine puhke- ja mänguväljaku ala	ca 176 m <sup>2</sup>
Krunn 5	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Krunn 6-7	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
	Krunn 1-4, 6-8	Jalgtee servituut	Planeeritud jalgtee	ca 2 m lai

	Krunt 6	Parkimise servituut	Planeeritud parkimisala	Vastavalt projekteeritud lahendusele
	Krunt 1-4, 6-12	Reaalservituut	Planeeritud ühine puhke- ja mänguväljaku ala	ca 280 m <sup>2</sup>
Krunt 6	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Krunt 5, 7	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
	Krunt 5	Parkimise servituut	Planeeritud parkimisala	Vastavalt projekteeritud lahendusele
	Krunt 1-5, 7-12	Reaalservituut	Planeeritud ühine puhke- ja mänguväljaku ala	ca 345 m <sup>2</sup>
Krunt 7	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Krunt 5, 6	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
	Krunt 1-6, 8-12	Reaalservituut	Planeeritud ühine puhke- ja mänguväljaku ala	ca 210 m <sup>2</sup>
Krunt 8	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
Krunt 9	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
Krunt 10	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
Krunt 11	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
Krunt 12	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru

Krunn 13	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madal- ja kõrgpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Kanaliseerimis- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Sademevee- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Tänavavalgustusrajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustus	1 m mõlemal pool kaablit
	KOV	Avalik kasutus	Krundile on planeeritud avaliku kasutusega tee	Kogu krunn
Krunn 14	KOV	Avalik kasutus	Krundile on planeeritud avaliku kasutusega tee	Kogu krunn
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madal- ja kõrgpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
Krunn 15	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Kanaliseerimis- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Sademevee- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Tänavavalgustusrajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustus	1 m mõlemal pool kaablit
	KOV	Avalik kasutus	Krundile on planeeritud avaliku kasutusega tee	Kogu krunn
Krunn 16	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru



	Tänavavalgustusrajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustus	1 m mõlemal pool kaablit
	Kanalisatsiooni- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	KOV	Avalik kasutus	Krundile on planeeritud avaliku kasutusega tee	Kogu krunt
Krunt 17	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 10 kV kaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Kanalisatsiooni- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Tänavavalgustusrajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustus	1 m mõlemal pool kaablit
	KOV	Avalik kasutus	Krundile on planeeritud avaliku kasutusega tee	Kogu krunt
Kudjape kergtee 71401:001:0340	Kanalisatsiooni- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Tänavavalgustuse kaabli valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustuse kaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Mereranna tee 26	Saaremaa vald	Avaliku kasutusega tee	Mereranna tee 26 kinnistule on planeeritud osa avaliku kasutusega teest	Täpsustatakse projekteerimise käigus
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
Kuressaare-Marientali tee 27003:001:0336	Tänavavalgustusrajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustus	1 m mõlemal pool kaablit
Kuressaare-Püha-Masa tee 27003:001:0337	Tänavavalgustusrajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustus	1 m mõlemal pool kaablit

Leesika tänav	Tänavavalgustusrajatiste valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud tänavavalgustus	1 m mõlemal pool kaablit
---------------	----------------------------------	----------------------	-----------------------------	--------------------------

## 7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju, sest kavandatav tegevus ei ületa tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, vara.

Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte.

- 2023 aasta loenduse järgi on liiklussagedus Kuressaare – Püha – Masa teel 2827 sõidukit ööpäevas ja Kuressaare – Marientali teel 583 sõidukit ööpäevas. Planeeringuala prognoositava liiklussageduse arvutamisel on arvestatud korterite ja eramute arvuks 104 ning keskmiselt 1,5 autot majapidamise kohta ja ca 4 korda edasi tagasi sõitmist ööpäevas. See teeb kokku ca 624 sõidukit ööpäevas. Kui arvestada, et mõlemat mahasõitu kasutatakse võrdselt, siis ühe mahasõidu liikluskoormuse kasvuks ca 312 sõidukit ööpäevas.

Eluhooned on kavandatud Kuressaare – Püha – Masa teest 30 m kaugusele väljapoole teekaitsevööndit ning tingituna olemasolevate kortermajade ehitusjoonest on kortermajad Kuressaare – Marientali teest kavandatud ca 26 m kaugusele. Planeeringuala paikneb linnastunud alevikus ning lähiümbrus sh maateede äärne piirkond on olemasolev ja planeeritud elamute ala. Lähtudes olemasolevast liiklussagedusest ja piirkiirusest ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud müra leevendamiseks.

Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringualaga piirnevad riigiteed on tolmuva kattega.

- Planeeringuala paikneb Kuressaare lennuvälja piirangupinnal. Esineda võib müra õhusõidukite maandumise või õhkutõusmise ajal. Regulaarlendude arv Kuressaare lennujaamas on väike (keskmiselt ligikaudu kaks liinilendu ööpäevas) ning müra ei ole seetõttu igapäevaselt intensiivne. Lisaks sõltub lennukoridori kasutus ilmastikutingimustest – teatud juhtudel kasutatakse maandumiseks ja õhkutõusmiseks merepoolset koridori, mis vähendab müra mõju planeeringualale.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiaõhususe miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (v.a. hoonesisised ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). 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.

- Korterelamute küte on planeeritud kaugkütte baasil.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Katuse ja teede sademeveed on suunatud torustikega olemasolevasse sademevee kollektorisse. Projekteerimise käigus hinnata parklate õlipüüdurite vajadust.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Jäätmete liigiti kogumise konteineritele/prügimajadele peab olema tagatud aastaringselt vaba juurdepääs prügiveokiga (vähemalt 3,5 m lai, vaba kõrgus tee kohal peab olema vähemalt 4,5 m ja kandevõimega, tasane ja vaba muudest transporti takistavatest objektidest, kuni 1100-liitrised käsitsi teisaldatavad ratastel väikekonteinerid tuleb paigutada tasasele ja kõvale aluspinnale või neid konteinereid tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale alusele nähtavasse kohta, mis ei ole jäätmeveoki lähimast võimalikust peatuskohast kaugemal kui 20 meetrit). Kui prügikonteineriteid on kavandatud parkla serva, peab olema tagatud, et parkimine ja parkimiskohtade paiknemine ei takista nimetatud juurdepääsu.
- Planeeringuala paikneb Kuressaare lennuvälja kaitsevööndis. Alates 2001. aastast kogunenud statistika põhjal pole lennuõnnetusi Kuressaare lennujaama maandumis- ja tõusukoridori piirkonnas toimunud (Transpordiamet 29.10.2024 kiri nr 1-3/24/16942-2).

## 7.2 Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud

Planeeringuga kavandatakse 7 kortermaja, 3 kaksikelamut ja 2 üksikelamut. Planeeringu elluviimise tulemusena kasvab Kudjape aleviku elanike arv ja mõningal määral võib kasvada ka valla elanike arv ning sellest tulenev tulubaas.

## 7.3 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklassid määratud iga hoone puhul eraldi (vt kruntide ehitusõigus) ning täpsustatakse ehitusprojektiga.

Suuremas osas on planeeringuga tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääs krundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole. Erandina on hoonestusala planeeritud Krunt 8-le Pihla tee 69 seadustamata hoonest tulenevasse tuletorjekujasse. Tuletorjekuja alale ehitades tuleb hoone rajada tuletokekseina või tulemüüriga.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded“.

Lähimad hüdrandid asuvad Pihla tee ääres Pihla tee 65e kinnistu vastas ning Mereranna tee ääres Krunt 2 vastas.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

## 7.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

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 soovitus 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 ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

## 8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

1. Katastriüksuste moodustamine ja sihtotstarvete määramine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel.

2. Planeeritavate teede, tehnorajatiste ja elamute projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.

Kõikide korterelamute (Krundid 1-7) arhitektuurne lahendus tuleb anda tervikuna ühe arhitekti või arhitektide grupi poolt.

Koos kruntidele 1-7 elamute projekteerimisega projekteerida puhke- ja mänguväljaku ala, kruntide haljastus ja välisvalgustus.

3. Ehituslubade taotlemine

- Enne hoonetele ehitusloa väljastamist peavad olema seatud notariaalsed teeservituudid ja servituudid puhke- ja mänguväljaku ala kasutamiseks.

Enne hoonete ehitusloa väljastamist peavad olema nõuetekohaselt rajatud järgmised ehitised:

- Planeeritud teed.

Juurdepääsuteed sh mahasõidud, jalgteed rajab piirkonna arendaja.

Planeeritud tänavad ja juurdepääsuteed peavad olema välja ehitatud ning neile väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatised.

Avalikult kasutatava tee ehitamiseks taotleda ehitusluba ja peale tee valmimist anda üle vallale.

- Planeeritud tehnovõrgud kuni liitumispunktideni või kruntide piirini. Planeeritud tehnorajatised peavad olema välja ehitatud ning neile väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatised.

Ühised tehnorajatised rajab piirkonna arendaja. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunktini, kanalisatsioonirajatised kuni krundi liitumispunktini, kaugküttetorustikud kuni



kruntide ühenduspunktini, elektri kaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaablid kuni krundi liitumispunktini, tänavavalgustus. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemile, kaugkütte torustikule ning sademeveesüsteemile peab olema väljastatud kasutusluba.

Kaugküttetorustik kuni hoonete soojussõlmedeni rajatakse koos hoonete ehitamisega.

Peale elektri kaabelliinide ja liitumiskilpide väljaehitamist esitada elektripaigaldise nõuetekohane tunnistus vallale

Peale siderajatiste väljaehitamist peab kasutusteatis olema valla poolt loetud teavitatuks.

Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.“

Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvabakatte rajamist.

- Planeeritud tänavavalgustuse projektikohane väljaehitamine ning ehitusdokumentatsiooni esitamine vallale.
- Planeeritud avalikult kasutatavate jalgteede väljaehitamine ja tee ehitusdokumentatsiooni esitamine vallale

Tehnorajatiste ja juurdepääsutee edasise haldamise korraldab piirkonna arendaja.

#### 4. Kasutuslubade taotlemine

Kasutusloa väljastamise tingimused:

- Avalikult kasutatava tee ja jalgteede väljaehitamine, tee ehitusdokumentatsiooni esitamine vallale
- Kruntidel 2, 3, 5, 6, 7 peab olema projektikohaselt rajatud puhke- ja mänguväljaku ala. Puhke- ja mänguväljaku ala rajab ning ala edasise haldamise korraldab planeeringuala arendaja.
- Kruntidel 1-7 peab olema projektikohaselt rajatud jalgteed, parklad, haljastus ja välisvalgustus. Kruntidele 2, 4, 5, 6, 7 planeeritud jalgteed rajatakse koos kruntide nr 2, 4, 5, 6, 7 hoonestusega.
- Planeeritud servituudid tehnovõrkudele, parklatele ja jalgteedele.

Kruntide ehitusõiguse elluviimise võib jagada etappidesse:

**I etapp** – Pihla tee ja Mereranna tee äärsete kruntide (Krundid 1-4) ehitusõiguse realiseerimine.

##### 1. Planeeritavate elamute projekteerimine

Kõikide korterelamute (Krundid 1-7) arhitektuurne lahendus tuleb anda tervikuna ühe arhitekti või arhitektide grupi poolt.

Koos kruntidele 1-4 elamute projekteerimisega projekteerida puhke- ja mänguväljaku ala, kruntide haljastus ja välisvalgustus.

##### 2. Ehituslubade taotlemine

- Enne hoonetele ehitusloa väljastamist peavad olema seatud notariaalsed teeservituudid ja servituudid puhke- ja mänguväljaku ala kasutamiseks.

Enne hoonete ehitusloa väljastamist peavad olema nõuetekohaselt rajatud järgmised ehitised:

- Kõik planeeritud teed. Planeeritud tänavad, ja juurdepääsuteed peavad olema välja ehitatud ning neile väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatiseid enne hoonetele ehituslubade väljastamist. Juurdepääsuteed sh mahasõidud, jalgteed rajab piirkonna arendaja.

Avalikult kasutatav tee peab olema üle antud kohalikule omavalitsusele.

- Kõik planeeritud tehnovõrgud kuni liitumispunktideni või kruntide piirini ja tänavavalgustus. Planeeritud tehnorajatised peavad olema välja ehitatud ning neile väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatiseid enne hoonetele ehituslubade väljastamist. Ühised tehnorajatised rajab piirkonna arendaja. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunktini, kanalisatsioonirajatised kuni krundi liitumispunktini, kaugküttetorustikud kuni kruntide ühenduspunktini, elektrikaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaablid kuni krundi liitumispunktini, tänavavalgustus. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemile, kaugkütte torustikule ning sademeveesüsteemile peab olema väljastatud kasutusluba.

Kaugküttetorustik kuni hoonete soojussõlmedeni rajatakse koos hoonete ehitamisega.

Peale elektri kaabelliinide ja liitumiskilpide väljaehitamist esitada elektripaigaldise nõuetekohane tunnistus vallale

Peale siderajatisete väljaehitamist peab kasutusteatise olema valla poolt loetud teavitatuks.

Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatisete teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.“

Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvabakatte rajamist.

- Planeeritud tänavavalgustuse väljaehitamine ning ehitusdokumentatsiooni esitamine vallale.

Tehnorajatisete ja juurdepääsutee edasise haldamise korraldab piirkonna arendaja.

### 3. Hoonete kasutuslubade taotlemine

Kasutusloa väljastamise tingimused:

- Kruntidel 2, 3, 5, 6, 7 peab olema projektikohaselt rajatud puhke- ja mänguväljaku ala. Puhke- ja mänguväljaku ala rajab ning ala edasise haldamise korraldab planeeringuala arendaja.
- Kruntidel 1-4 peab olema projektikohaselt rajatud haljastus, parklad ja välisvalgustus.
- Kruntidele 1-4 planeeritud jalgteede väljaehitamine ja tee ehitusdokumentatsiooni esitamine vallale
- Kruntide 1-4 vajalikud servituudid parklatele, tehnovõrkudele ja jalgteedele.

## II etapp – Kruntide 5-7 ja Kruntide 8-12 ehitusõiguse realiseerimine.

### 1. Planeeritavate elamute projekteerimine

Kõikide korterelamute (Krundid 1-7) arhitektuurne lahendus tuleb anda tervikuna ühe arhitekti või arhitektide grupi poolt.

Koos kruntidele 5-7 elamute projekteerimisega projekteerida kruntide haljastus ja välisvalgustus.

### 2. Ehituslubade taotlemine

- Enne hoonete ehitusloa väljastamist peavad olema seatud notariaalsed teeservituudid ja servituudid puhke- ja mänguväljaku ala kasutamiseks.

Enne hoonetele ehitusloa väljastamist peavad olema nõuetekohaselt rajatud järgmised ehitised:

- Planeeritud teed. Planeeritud tänavad ja juurdepääsuteed peavad olema välja ehitatud ning neile väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatiseid enne hoonetele ehituslubade väljastamist. Juurdepääsuteed sh mahasõidud, jalgteed rajab piirkonna arendaja.

Avalikult kasutatava tee ehitamiseks taotleda ehitusluba ja peale tee valmimist anda üle vallale.

- Planeeritud tehnovõrgud kuni liitumispunktideni või kruntide piirini ja tänavavalgustus. Planeeritud tehnorajatised ja juurdepääsuteed peavad olema välja ehitatud ning neile väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatiseid enne hoonetele ehituslubade väljastamist. Ühised tehnorajatised rajab piirkonna arendaja. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunktini, kanalisatsioonirajatised kuni krundi liitumispunktini, kaugküttetorustikud kuni kruntide ühenduspunktini, elektri kaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaablid kuni krundi liitumispunktini, tänavavalgustus. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemile, kaugkütte torustikule ning sademeveesüsteemile peab olema väljastatud kasutusluba.

Kaugküttetorustik kuni hoonete soojussõlmedeni rajatakse koos hoonete ehitamisega.

Peale elektri kaabelliinide ja liitumiskilpide väljaehitamist esitada elektripaigaldise nõuetekohane tunnistus vallale

Peale siderajatisete väljaehitamist peab kasutusteatise olema valla poolt loetud teavitatuks.

Riigiteega ristuvad planeeritud tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatisete teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.“

Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvaakmatte rajamist.

Tehnorajatisete ja juurdepääsutee edasise haldamise korraldab piirkonna arendaja.

### 3. Kasutuslubade taotlemine

Kasutusloa väljastamise tingimused:

- Kruntidel 2, 3, 5, 6, 7 peab olema projektikohaselt rajatud puhke- ja mänguväljaku ala. Puhke- ja mänguväljaku ala rajab ning ala edasise haldamise korraldab planeeringuala arendaja.
- Kruntidel 5-7 ja peavad olema projektikohaselt rajatud parklad, haljastus ja välisvalgustus.
- Kruntidele 1-7 planeeritud jalgteede väljaehitamine ja tee ehitusdokumentatsiooni esitamine vallale
- Kruntide 5-12 vajalikud servituudid parklatele, tehnovõrkudele ja jalgteedele.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

## 9. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

### 9.1 Krunn 1

Krunni pindala:	2113 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	600 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 12,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne Kuressaare – Marientali teega
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega. Katusekalde projekteerimisel lähtuda olemasolevatest kortermajadest ja ümbritsevast keskkonnast.
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 32 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

### 9.2 Krunn 2

Krunni pindala:	2279 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	600 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 12,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, 1/3 osas on lubatud 4 katusekorrusena, hooned peavad moodustama loogilise ülemineku 3-korruselitest korterelamutest; maa-alune 1



Harjajoon	paralleelne Kuressaare – Marientali teega
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega. Katusekalde projekteerimisel lähtuda olemasolevatest kortermajadest ja ümbritsevast keskkonnast. Lamekatused on keelatud.
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus on näidatud 22 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

### 9.3 Krunn 3

Krunni pindala:	3125 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	600 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 12,0 m, maa-alune 2,5 m

#### Olulised arhitektuurinõuded:

Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, 1/3 osas on lubatud 4 katusekorrusena, hooned peavad moodustama loogilise ülemineku 3-korruselitest korterelamutest; maa-alune 1
----------------------------------	--

Harjajoon	paralleelne Kuressaare – Marientali teega
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega. Katusekalde projekteerimisel lähtuda olemasolevatest kortermajadest ja ümbritsevast keskkonnast. Lamekatused on keelatud.
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2

Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 28 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

#### 9.4 Krunn 4

Krunni pindala:	3305 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	600 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 12,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne Kuressaare – Marientali teega
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega. Katusekalde projekteerimisel lähtuda olemasolevatest kortermajadest ja ümbritsevast keskkonnast. Lamekatused on keelatud.
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 27 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta.

#### 9.5 Krunn 5

Krunni pindala:	2418 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	600 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 10,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne planeeritava tänavaga

Katusekalle lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega. Katusekalde projekteerimisel lähtuda olemasolevatest kortermajadest ja ümbritsevast keskkonnast. Lamekatused on keelatud.

Välisviimistlus materjalid: Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass: TP2

Parkimiskohtade arv: planeeringus 27 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

## 9.6 Krunn 6

Krunni pindala: 2075 m<sup>2</sup>

Krunni kasutamise sihtotstarve: korterelamu maa

Lubatud hoonete maks. arv krundil: 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 500 m<sup>2</sup>

Hoone lubatud maks. kõrgus: maapealne 10,0 m, maa-alune 2,5 m

### Olulised arhitektuurinõuded:

Hoone lubatud maks. korruselisus: maapealne 2, maa-alune 1

Harjajoon: paralleelne planeeritava tänavaga

Katusekalle lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega. Katusekalde projekteerimisel lähtuda olemasolevatest kortermajadest ja ümbritsevast keskkonnast. Lamekatused on keelatud.

Välisviimistlus materjalid: Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass: TP2

Parkimiskohtade arv: planeeringus 21 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

## 9.7 Krunn 7

Krunni pindala: 1763 m<sup>2</sup>

Krunni kasutamise sihtotstarve: korterelamu maa

Lubatud hoonete maks. arv krundil: 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 500 m<sup>2</sup>

Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 10,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne planeeritava tänavaga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega. Katusekalde projekteerimisel lähtuda olemasolevatest kortermajadest ja ümbritsevast keskkonnast. Lamekatused on keelatud.
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 19 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

## 9.8 Kruut 8

Kruuti pindala:	1219 m <sup>2</sup>
Kruuti kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, kaksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv kruutil:	3 (elamu + 2 kõrvalhoonet), kruuti jagamisel kaheks 2 (elamu + kõrvalhoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	244 m <sup>2</sup> , Kruuti jagamisel kaheks 122 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	elamu paralleelne planeeritava tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või risti planeeritava tänavaga
Katusekalle	kahepoolne viilkatus 30-40 kraadi
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3
Parkimiskohtade arv:	minimaalselt 4 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada kruutisiseselt koos hoone arhitektuurse projektiga
Kaksikelamu tuleb projekteerida ja ehitada terviklikult.	



## 9.9 Krunn 9

Krunni pindala:	1120 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, kaksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	3 (elamu + 2 kõrvalhoonet), krunni jagamisel kaheks 2 (elamu + kõrvalhoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	224 m <sup>2</sup> , krunni jagamisel kaheks 112 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	elamu paralleelne planeeritava tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või risti planeeritava tänavaga
Katusekalle	kahepoolne viilkatus 30-40 kraadi
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3
Parkimiskohtade arv:	minimaalselt 4 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt koos hoone arhitektuurse projektiga

Kaksikelamu tuleb projekteerida ja ehitada terviklikult.

## 9.10 Krunn 10

Krunni pindala:	1349 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa, kaksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	3 (elamu + 2 kõrvalhoonet), krunni jagamisel kaheks 2 (elamu + kõrvalhoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	270 m <sup>2</sup> , krunni jagamisel kaheks 135 m <sup>2</sup>
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	elamu paralleelne planeeritava tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või risti planeeritava tänavaga
Katusekalle	kahepoolne viilkatus 30-40 kraadi
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 4 sõiduauto kohta.  
Parkimine lahendada krundisiseselt  
koos hoone arhitektuurse projektiga

Kaksikelamu tuleb projekteerida ja ehitada terviklikult.

### 9.11 Krunn 11

Krunni pindala: 1161 m<sup>2</sup>

Krunni kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Lubatud hoonete maks. arv krundil: 3 (elamu + 2 kõrvalhoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 232 m<sup>2</sup>

Hoone lubatud maks. kõrgus: maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Hoone lubatud maks. korruselisus: maapealne 2, maa-alune 1

Harjajoon: elamu paralleelne planeeritava  
tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või  
risti planeeritava tänavaga

Katusekalle: kahepoolne viilkatus 30-40 kraadi

Välisviimistlus materjalid: Soovituslikult kasutada traditsioonilisi  
naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 2 sõiduauto kohta.  
Parkimine lahendada krundisiseselt  
koos hoone arhitektuurse projektiga

### 9.12 Krunn 12

Krunni pindala: 1011 m<sup>2</sup>

Krunni kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa

Lubatud hoonete maks. arv krundil: 3 (elamu + 2 kõrvalhoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 202 m<sup>2</sup>

Hoone lubatud maks. kõrgus: maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m

Olulised arhitektuurinõuded:

Hoone lubatud maks. korruselisus: maapealne 2, maa-alune 1

Harjajoon: elamu paralleelne planeeritava  
tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või  
risti planeeritava tänavaga

Katusekalle: kahepoolne viilkatus 30-40 kraadi

Välisviimistlus materjalid: Soovituslikult kasutada traditsioonilisi  
naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

Parkimiskohtade arv: minimaalselt 2 sõiduauto kohta.  
Parkimine lahendada krundisiseselt  
koos hoone arhitektuurse projektiga

### 9.13 Krunt 13

Krundi pindala: 4217 m<sup>2</sup>  
Krundi kasutamise sihtotstarve: Tee ja tänava maa  
Lubatud hoonete maks. arv krundil: 0

### 9.14 Krunt 14

Krundi pindala: 339 m<sup>2</sup>  
Krundi kasutamise sihtotstarve: Tee ja tänava maa  
Lubatud hoonete maks. arv krundil: 0

### 9.15 Krunt 15

Krundi pindala: 609 m<sup>2</sup>  
Krundi kasutamise sihtotstarve: Tee ja tänava maa  
Lubatud hoonete maks. arv krundil: 0

### 9.16 Krunt 16

Krundi pindala: 306 m<sup>2</sup>  
Krundi kasutamise sihtotstarve: Tee ja tänava maa  
Lubatud hoonete maks. arv krundil: 0

### 9.17 Krunt 17

Krundi pindala: 575 m<sup>2</sup>  
Krundi kasutamise sihtotstarve: Tee ja tänava maa  
Lubatud hoonete maks. arv krundil: 0