

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus  
Detailplaneeringu koostamise  
korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus  
Huvitatud isik: Dimension OÜ

Koostaja: Klotoid OÜ  
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20  
93812 Kuressaare

Tel 453 3723  
Mob 508 4489  
Faks 453 3695  
E-mail: klotoid@klotoid.ee

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

## VAIVERE KÜLAS MUSTIKA JA MAASIKA II DETAILPLANEERING

Töö nr 050223

Versioon 7.03.2024

Projektijuht: Indrek Himmist  
Planeerija: Pille Hein  
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 29  
joonised 3

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.5	Vastavus liigilt kõrgematele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	6
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	9
3.1	Krundijaotus	9
3.2	Kruntide ehitusõigus	10
3.3	Juurdepääs ja parkimine	11
3.4	Piirded	12
3.5	Haljastus	12
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	13
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	13
4.2	Kanaliseatsioon	13
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	15
4.4	Elekter	15
4.5	Soojavarustus	15
4.6	Side	15
5	PLANEERINGUJÄRGSE SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	16
6	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	19
7	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
7.1	Keskkonnakaitselised tingimused	20
7.2	Tuleohutus	21
7.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	21
8	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	22
9	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	23

### JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Põhijoonis M 1:500	leht 3

## SAAREMAA VALLAS VAIVERE KÜLAS MUSTIKA JA MAASIKA II DETAILPLANEERINGU

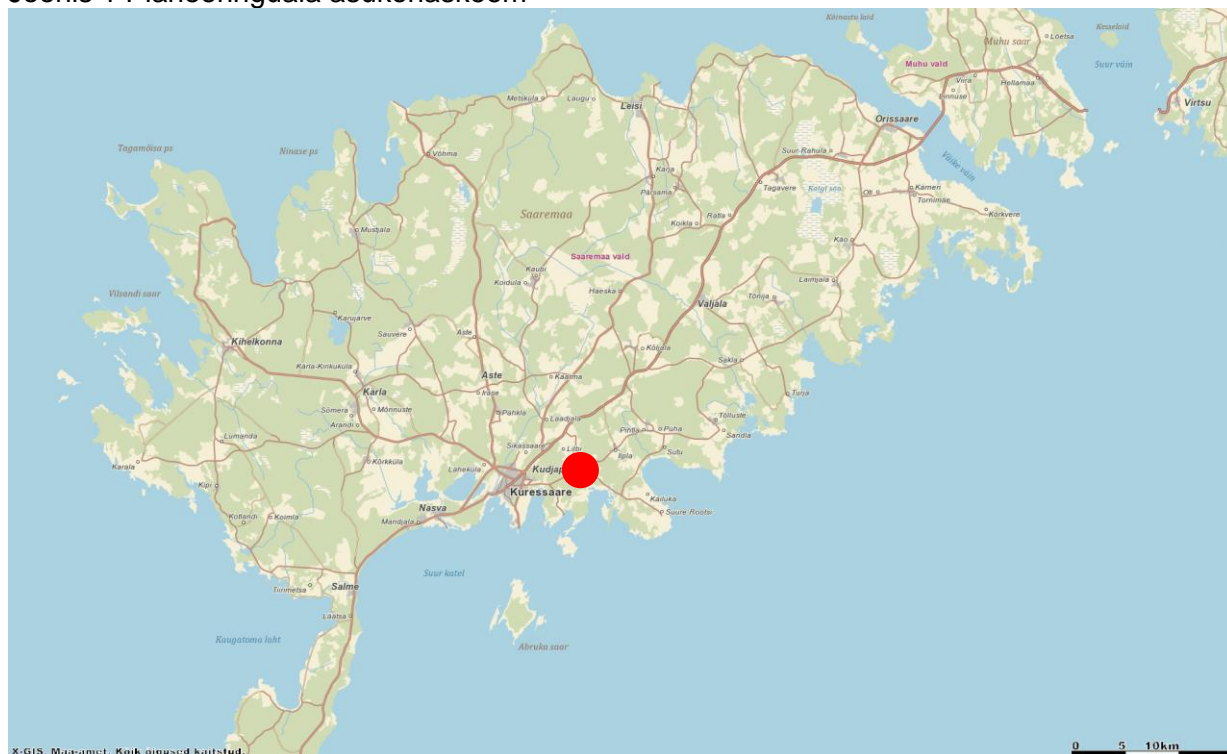
### S E L E T U S K I R I

#### 1. LÄHTESITUATSIION

##### 1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Lõuna-Saaremaal Vaivere külas, Kuressaare – Püha – Masa maantee ääres. Planeeritavateks kinnistuteks on Mustika mü (27003:003:0626) ja Maasika mü (27003:003:0620). Planeeringuala suurus on ca 10,5 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

## 1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Vaivere küla Mustika ja Maasika II detailplaneering algatati 25.04.2023 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/455. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

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 25.04.2023 korraldus nr 2-3/455 Vaivere küla Mustika ja Maasika II detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Vaivere küla Mustika ja Maasika II detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 25.04.2023 korraldusele nr 2-3/455 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Kehtiv Mustika ja Maasika detailplaneering, kehtestatud 23.09.2009;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Jüri Koppeli maamöödutööd, töö nr 01.6/2022, jaanuar 2022);
- Saare maakond Saaremaa vald Vaivere küla Mustika ja Maasika kinnistutel heitvee immutamise eksperthinnang, Koostaja Maves OÜ aprill 2022;
- Transpordiamet 15.09.2022 Vaivere küla Mustika ja Maasika kinnistute ristumiskoha ehitamise nõuded nr 7.1-1/22/17108-2;
- Transpordiamet 12.04.2023 Seisukohtade väljastamine Mustika ja Maasika katastriüksuste detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/23/6215-2;
- Elektrilevi OÜ 05.06.2023 tehnilised tingimused nr 451480;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

## 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Vaivere külas Mustika (27003:003:0626) ja Maasika (27003:003:0620) katastriüksuseid.

Planeeringuala piirneb Kuressaare-Püha-Masa teega ning maatulundusmaa sihtotstarbega Kadariku (27003:003:0491), Värava (43301:001:1232), Uue-Reediku (katastritunnus), Anti (katastritunnus) ja Reediku (katastritunnus) katastriüksustega.

Planeeringuala läbib Kärdu peakraav.

Maasika mü. edelanurka läbib 10 kV elektriliin.

Maa-ameti andmetel on Mustika maaüksusel looduslikku rohumaad 0,25 ha, metsamaad 6,18 ha ja muu maa 0,07 ha ning Maasika maaüksusel metsamaad 3,85 ha ja muu maa 0,19 ha.

Mustika ja Maasika maaüksused asuvad tasasel maa-alal, abs. kõrguste vahel ca 3,7 – 4,8 meetrit.

Juurdepääs planeeritavale alale Kuressaare-Püha-Masa teelt.

Planeeritav ala on hoonestamata.

Planeeringualal kehtib Mustika ja Maasika detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 23. septembri 2009. a otsusega nr 66), millega on planeeritud kümme elamukrunti ja üks transpordimaa krunt. Kehtivat detailplaneeringut ellu viima ei ole asutud.

## 1.5 Vastavus liigilt kõrgematele strateegilistele planeerimisdokumentidele

### Saare maakonnaplaneering 2030+

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ järgi asub planeeringualal Kärdu peakraavi ümbruses rohevõrgustiku ala.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on rohelise võrgustiku aladel Saare maakonnas järgmised tingimused:

Maakasutuse kavandamisel:

- Vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel. Et vältida rohelise võrgustiku „hiilivat” killustamist, on ebasoovitav katastriüksuste jagamine elamuehituse eesmärgil v.a maakatastriseaduse paragrahv 18 lg 7 ja 8-le vastaval juhul.
- Planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed.
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud - piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine ja prügimajandus, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad, õppe- ja matkarajad.

Maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardi täpsusaste on väga väike ja keeruline on aru saada täpsest rohevõrgustikuala piir asukohast. Ligikaudselt võib öelda, et planeeritav ala jääb maakonnaplaneeringu kohasele rohevõrgustiku koridori servaalale ja ühtib enam vähem üldplaneeringujärgse rohevõrgustiku alaga.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktala ühisplaneering on mõõtkavalt suurem ja täpsem ja rohelise võrgustiku ala piiri on võimalik detailplaneeringus täpselt näidata. Lähtuvalt sellest on planeeringu joonistel markeeritud ühisplaneeringu rohevõrgustiku ala piir.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt ei ole lubatud rajada piirdeid rohevõrgustiku alale.

## Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 järgi antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt asub alal osaliselt rohevõrgustik. Ehitamine haljasmaa juhtotstarbega aladel rohevõrgustiku koridorides on lubatud vaid olemasolevate joonobjektide korral uusi juurdepääsuteid rajamata ning vältida tuleb uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist rohelise võrgustiku aladele. Rohevõrgustiku alale on planeeritud üks krunt pindalaga 31472 m<sup>2</sup>, kus ehitusõigus on kavandatud väljapoole rohevõrgustiku ala.

Alal kehtib Mustika ja Maasika detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 23. septembri 2009. a otsusega nr 66), mille kohaselt on planeeritud alale kümme elamukrunti ja üks transpordimaa krunt. Uue detailplaneeringu koostamisega soovitakse muuta eelkõige juurdepääsuteede asukohti, krundipiire, ehitusõigust ja kanalisatsiooni- ja veelahendust.

Kehtiva Mustika ja Maasika detailplaneeringuga on planeeritud kruntide suurusleks 7991-14147 m<sup>2</sup>. Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suuruslega 4999 m<sup>2</sup> – 4,42 ha. Lähipiirkonnas olevate kehtivate detailplaneeringutega on moodustatud elamukrundid suuruslega 4500 - 6114 m<sup>2</sup>. Lähtuvalt eeltoodust sobib planeeritav hoonestus piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

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

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Kü nimetus	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Mustika	6,50 ha	Maatulundusmaa 100%	27003:003:0626	3172434
Maasika	4,04 ha	Maatulundusmaa 100%	27003:003:0620	3177234

Tabel 2 Planeeritava alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus	50 m kaldajoone süvendi servast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Kärdu peakraavi kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd
Veeseadus	10 m süvendi servast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringualal asub Kuressaare-Püha-Masa tee kaitsevöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini, 1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 10 kV õhuliin, 0,4 kV maakaabel

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

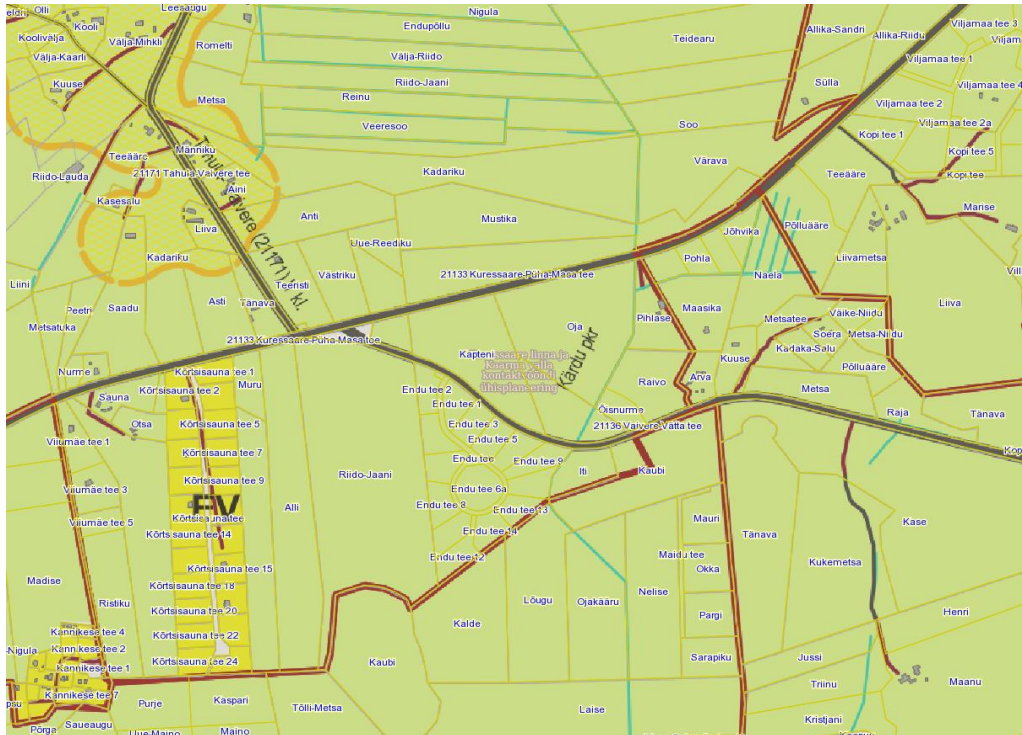
Planeeringuala asub Saaremaa lõunaosas Vaivere külas, Saaremaa valla keskusest Kuressaare kesklinnast ca 7 km kaugusel.

Lähimad koolid, lasteaiad, perearstid, kauplused jmt asuvad Kuressaare linnas. Bussiühendus linnaga on suhteliselt rahuldav. Piki Kuressaare-Püha-Masa teed Kuressaarest kuni ristumiseni Vaivere-Vätta teega kulgeb kergliiklustee. Planeeringualast asub kergliiklustee ca 160 m kaugusel.

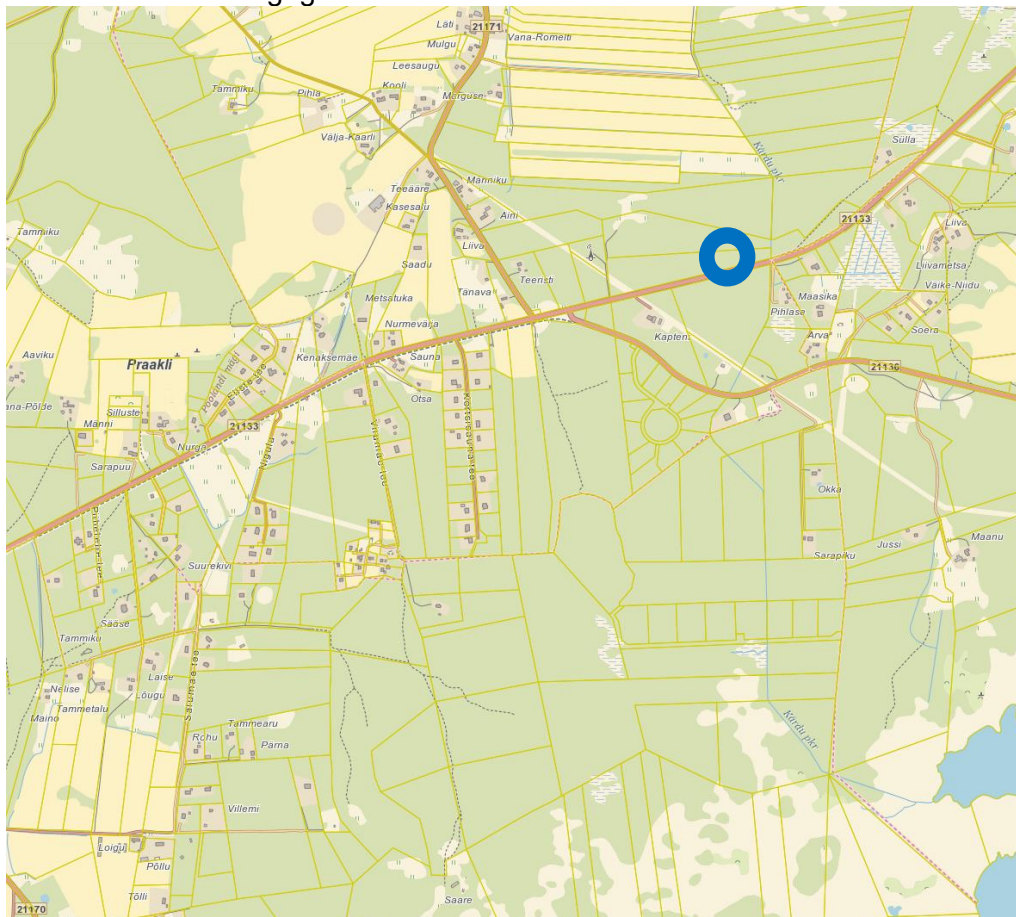
Kuressaare-Püha-Masa tee äärsesse piirkonda on alates Kuressaarest linnast suhteliselt tihedalt rajatud uusi elamukvartaleid. Lähtuvalt ümbruskaudse hoonestuse tihedusest sobitud planeeritud lahendus piirkonda.

Üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala idapoolne osa ja vähesel määral põhjapoolne osa roheline võrgustiku alale. Ehitamine haljasmaa juhtotstarbega aladel rohevõrgustiku koridorides on lubatud vaid olemasolevate joonobjektide korral uusi juurdepääsuteid rajamata ning vältida tuleb uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist roheline võrgustiku aladele. Lähtuvalt sellest ei ole rohevõrgustiku alale hoonestust planeeritud.

## Joonis 2 Maa-ameti väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kaardist



## Joonis 3 Maa-ameti väljavõte planeeringuala kontaktvööndist, planeeritavad katastriüksused tähistatud sinise rõngaga





Planeeringualal on kehtestatud 2009 aastal Mustika ja Maasika detailplaneering, millega on alale planeeritud 10 eramukrunti.

Ümbruskonna elamud on valdavalt kahepoolsete viilkatustega (30-45 kraadi) ca 8-9 m kõrgused üksikelamud. Hoonestuse kavandamisel on lähtutud olemasolevast hoonestusest. Haljastus on valdavalt looduslik.

Detailplaneeringuga kavandatavad elamukrundid sobituvad piirkonna maakasutuse ja hoonestusstruktuuriga.

### 3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse planeeringualal 10 krunti elamuehituseks, üks teemaa krunt, üks krunt tehnorajatistele.

Elamukruntidele on kavandatud eluhoone ja kolm kõrvalhoonet.

Hoonestatavale alale on märgitud eluhoonete tinglikud asukohad, konkreetset eluhoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus. Öueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see peab jääma hoonestusala piiridesse.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest. Abihoonete arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

#### 3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Krunt 1	7500 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 2	8734 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 3	7536 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 4	7615 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 5	7508 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 6	7546 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 7	7512 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa

Krunt 8	7088 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 9	6958 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Krunt 10	31472 m <sup>2</sup>	Üksikelamu maa EP, metsamaa MM Kü sihtotstarve maatulundusmaa
Krunt 11	5184 m <sup>2</sup>	Tee- ja tänavamaa ala LT Kü sihtotstarve transpordimaa
Krunt 12	769 m <sup>2</sup>	Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa OV Kü sihtotstarve tootmismaa

### 3.2 Kruntide ehitusõigus

Kruntide 1-10 hoonete suurim lubatud arv ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m<sup>2</sup> ehitisalusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m<sup>2</sup> hooneid (prügimaja, mängumaja jmt) võib Kruntide 1-10 hoonestatavale alale rajada kuni 2. Krundile 12 võib rajada ühe kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone.

#### 3.2.1 Krunt 1-9

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega, Krunt 13 Kuressaare-Püha-Masa teega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

#### 3.2.1 Krunt 10

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP, Metsamaa MM
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m <sup>2</sup>

**Olulised arhitektuurinõuded:**

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega, Krunt 13 Kuressaare-Püha-Masa teega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

**3.2.3 Krunt 11**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala LT
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

**3.2.4 Krunt 12**

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa OV
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	3,5 m
Lubatud ehitisealune pind:	20 m <sup>2</sup>

**Olulised arhitektuurinõuded:**

Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	0-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Lubatud kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

**3.3 Juurdepääs ja parkimine**

Transpordiamet on 15.09.2022 väljastanud Vaivere küla Mustika ja Maasika kinnistute ristumiskoha ehitamise nõuded nr 7.1-1/22/17108-2.

Elamukruntidele juurdepääsuks on kavandatud uus juurdepääsutee algusega Kuressaare-Püha-Masa tee km 6,41. Olemasolev pinnaste mahasõit Krundil 10 tuleb likvideerida.

Ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada tee ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis vastavalt majandus- ja taristuministri 09.01.2020 määrusele nr 2 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“.

Planeeritav tee on kavandatud avaliku kasutusega teeks. Juurdepääsutee võetakse valla omandisse ja avalikku kasutusse vaid juhul, kui tee on valmis ehitatud vastavalt tee ehitusprojektile ning vallale on esitatud vastav dokumentatsioon.

Planeeritud tee katendi minimaalne laius 4,5 m (EVS 843:2016 Tabel 6.7) ja katendi liigiks vähemalt siirdekateend kahekordse pindamisega. Überpöörde koht on kavandatud Krunt 12 äärde, aluseks on võetud EVS 843:2016 joonis 4.6.

Kadariku kinnistu omaniku soovil on Krundile 1 ja Krundile 2 kavandatud teeservituudi vajadus. Teeservituudi vajadus annab Kadariku kinnistu omanikule võimaluse sõlmida teeservituudi leping ja rajada servituudi ala piires juurdepääsutee.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-elanute alal 3 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

### 3.4 Piirded

Rohevõrgustiku alal ei ole lubatud rajada loomade liikumist takistavaid piirdeid va loomade karjatamise eesmärgil. Uute piirete rajamine on lubatud ainult väljaspool rohevõrgustiku ala. Planeeringuala põhjapoolse piiri lähedal asuv kiviaed on lubatud teisaldada kruntide põhjapoolsele piirile. Kiviaia likvideerimine ei ole lubatud.

Piirete rajamisel teekaitsevööndisse tuleb lahendus kooskõlastada Transpordiametiga. Kruntide tänavapoolne piire võiks olla puitaed või madal kiviaed. Piirde tüüpina on soovituslik kasutada lihtsaid ja eesti ajalooliste talupiiretena kasutatavaid peenest ümarpuidust puitaedu (nt latt-, irs-, rõht-, roigasaed) ja kiviaedu.

Krundi teistel külgedel (kõrval ja tagaosas) võib kasutada ka rohelist värvi võrkaeda.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaalike piirdeid. Keelatud on rajada vundamendil aedu. Piirete kõrgus peab jääma vahemikku 1 ... 1,5 m, kiviaedade kõrgus 70-90 cm.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

### 3.5 Haljastus

Suurele osale planeeringualast on teostatud lageraie. Kasvav mets on säilitatud Kruntide 9 maanteeäärses osas ja enamuses osas Krundil 10.

Kruntidel 2, 4, 6, 8 hoonestusalade ja maantee vahelisel alal lasta looduslikul metsal taastuda (v.a nähtavuskolmnurga alas ja tehnorajatiste kohal). Soovi korral võib metsaalust korrastada ja võsast puhastada. Krundil 9 ja 10 säilitada olemasolev puistu. Krundil 1, 3 ja 5 lasta taastuda hoonestatavatest aladest põhjapoolse jääv metsakõlvik. Krundil 7 lasta taastuda hoonestatavast alast põhja ja ida poole jääv metsakõlvik.

Planeeritava juurdepääsutee ja hoonestatavate alade vahele jäävatel aladele võib istutada uut vabakujulist haljastust, soovituslikult eelistada kodumaiseid liike. Erinevate kruntide hoonestatavate alade vahel võib lasta looduslikul metsal taastuda või istutada sinna uut kõrghaljastust ja kujundada ala vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Hoonestatavale alale jääv olemasolev kõrghaljastus võimalusel säilitada või asendada uute puudega. Kehtib põhimõtte ühe puu mahavõtmisel istutada asemele kaks puud. Ülejäänud osas võib õuealad kujundada vastavalt omaniku soovile ja maitsele.

Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see peab jääma hoonestusala piiridesse. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid.

Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Vältida tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

### 3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala hoonestusala absoluutkõrgus jääb vahemikku 5-6 m. Reljeef on tasane, kuid vähese ja lauge langusega mere suunas.

Juurdepääsutee projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale.

Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on planeeritud abs. kõrgusele 6,00 - 6,50 m. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

## 4. TEHNOVÕRGUD

### 4.1 Veevarustus

Krundile 12 on kavandatud ühine puurkaev. Orienteeruv veetarbimine krundi kohta on ca 0,5 m<sup>3</sup>/ööpäevas, orienteeruv tarbimine ööpäevas 5 m<sup>3</sup>.

Puurkaevu asukoht krundil on tinglik ning täpsustatakse projekteerimise käigus. Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse Veeseaduse § 86 nõudeid.

Vastavalt veeseaduse § 154 on planeeritavale puurkaevule moodustatud 10 m raadiusega hooldusala. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, veeseadus § 153.

Ühispuurkaevu puhul sõlmida notariaalne veekasutuskord, mis täpsustaks kasutuse ning kulude kandmise korra, samas tagaks puurkaevu kasutatavate maaüksuste omanike huvide kaitse ning veevarustuse kõigile maaüksustele ka juhul, kui kinnistute omanikud vahetuvad. Puurkaevu haldamise korraldab planeeringuala arendaja.

### 4.2 Kanalisatsioon

Maa-ameti geoloogiliste kaartide järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Ühe krundi ööpäevane reovee kogus on ca 0,5 m<sup>3</sup>, mis teeb 10 planeeritava krundi peale kokku ca 5 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada igale krundile biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>14</sup>“.

Maves OÜ on koostanud Saare maakond Saaremaa vald Vaivere küla Mustika ja Maasika kinnistutel heitvee immutamise eksperthinnangu. Eksperthinnangus tuuakse välja, et olemasolevate naabruses paiknevate kaevude veekvaliteedile nõuetekohane heitvee immutamine, vastavalt aruandes väljatoodud kitsendustele, tõenäoliselt mõju ei avalda. Kitsendustega arvestamisel tagavad rajatavad biopuhastid ja imbväljakud minimaalselt nõuetekohase heitvee käitluse uuringualal. Kui tagatakse rajatud biopuhastite ja imbväljakute nõuetekohane töö, siis ei ole ette näha negatiivseid mõjusid kohalikule põhjaveekvaliteedile. Omapuhastite planeerimisel on arvestatud nimetatud töös väljatoodud kitsendustega.

Biopuhasti paigaldamisel peab kinnistu kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom võimaldama biopuhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Veeseaduse § 127 järgi ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringelt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutada imbsüsteemi peenraste tõstmise. Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu

Kanaliseerimisraajatised projekteerida ja ehitada võimalikult hoolikalt ning läbimõeldult. Biopuhasti paigaldamisel ja imbsüsteemide välja ehitamise käigus tuleb teha järelevalvet, et tagada rajatavate süsteemide vastavus nõuetele. Soovitav on kaasata reoveekäitlussüsteemi ehituse üle omanikujärelevalvet tegema isik, kellel on ehitusinseneri IV taseme kutse üldehituse erialal või veevarustuse- ja kanalisatsiooniinseneri 6. taseme kutse. Silmas tuleb pidada, et omanikujärelevalve tegija ei või olla sama ehitajaga ega ka ehitajaga seotud isik.

Reostusohu ennetamiseks lähtuda reoveesüsteemide rajamisel alljärgnevatest nõuetest:

- Tagada mehhaaniline eelpuhastus selliselt, et puhastus toimub kas eraldi mahuti kambris või eraldi mahutis, nt septikus.
- Mehhaanilisele puhastusele peab täiendavalt järgnema bioloogiline puhastus (annuspuhasti või alalise aeratsiooniga puhasti).
- Immutus rajada maapealsesse peenraste selliselt, et immutustorud jäävad paarkümmend sentimeetrit maapinnast kõrgemale (läbipestud killustikukihile).
- Immutuspeenra rajamisel kasutada immutustorusid, mitte tunnelid, sest tagavad ühtlasema reostuskoormuse jaotuse.

Samuti tuleb tagada, et rajatavaid heitveekäitlussüsteeme hooldatakse perioodiliselt vastavalt puhastite ja imbväljakute paigaldajate juhenditele ning eeskirjadele.

Juhul kui omapuhastit ei ole võimalik nõuetekohaselt rajada tuleb paigaldada reovee kogumismahutid.

2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid. Kogumismahutitele tuleb tagada pargimisauto juurdepääs.

Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahuti, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida pargimisteenust osutavalt ettevõttelt.

Reovee kogumismahutile ja omapuhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs pargimisteenust osutaval tühjendusautol.

Planeeringus näidatud reoveerajatiste asukohad on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda. Reoveerajatiste projekteerimisel lähtuda veeseadusest. Immutuskuja ulatumisel naabermaaüksustele, kooskõlastada impeenra asukoht projekteerimise faasis naaberkinnistute omanikega.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

### 4.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinnakalletega rohelistele aladele või planeeritud teekraavi.

Planeeritavat arendust läbib Kärdu peakraav, kuhu suunatakse täiendava kraavituse kaudu ka planeeritava tee sademeveed. Planeeringualal on kraavitusse valguva ja filtreeruva ala pindala ca 1,4 ha, sellest kõvakattega tee moodustab vaid ca 10% kirjeldatud pindalast.

Võttes arvesse, et kruntidel sademevesi suuremas osas immutatakse ning kõvakattega teelt valgub sademevesi kraavitusse läbi pinnase, on arvutuste järgselt planeeringualalt Kärdu peakraavi jõudev sademevee vooluhulk maksimaalselt kuni 130 l/s. Kuna aga sademevee äravool Kärdu peakraavini on kavandatud läbi kraavituse ja mitte läbi torustiku, siis Kärdu peakraavi jõudev sademevee vooluhulk on sisuliselt olematu. Kavandatud kraavitus täidab mitte niivõrd sademevee juhtimise otstarvet, kui tee muldkeha dreenimise otstarvet. Igal juhul jääb kraavituse kaudu peakraavi jõudev vooluhulk ka ekstreemsemates oludes alla 70 l/s. Kuna kavandatav arendus vahetult külgneb Kärdu peakraaviga, siis enam vähem sama sademeveekogus infiltreerub arenduse alalt Kärdu peakraavi hinnanguliselt ka käesoleval ajahetkel.

Kuressaare-Püha-Masa tee all on Kärdu peakraavil käesoleval ajal binokkeltruup läbimõõduga 2x1000 mm. Truubi arvutuslik läbilaske võime on ca 6000 l/s.

Lähtuvalt sellest eelkirjeldatud kaalutlustest ja arvutuslikest tulemustest võib öelda, et planeeringualal tekkiv sademevesi praktiliselt ei mõjuta riigitee all oleva binokkeltruubi läbilaskevõimet.

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

### 4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 05.06.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr. 451480.

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta.

Planeeringualale on kavandatud uus alajaam.

Haava:(Valjala) alajaamast ja uuest planeeritud alajaamast on kavandatud uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Krundisene kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos hoone(te) ehitusprojektidega.

Maakaabli ja liitumiskilbi täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

Alternatiivse energia saamiseks võib kruntidele rajada päikesepaneelid. Lubatud on elamu teenindamiseks mikrotootmist kuni 15 kW. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoonete katustele või maapinnale hoonestusala piirides. Päikesepaneelide liitumiseks elektrivõrguga küsida Elektrilevi OÜ eraldi liitumistingimused.

#### 4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid sh maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult hoonestusala piirides. Kui horisontaalne maaküttekontuur ei mahu, on võimalik kombineerida erinevaid kütelahendusi.

#### 4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

Kaabelsidega liitumiseks on juurdepääsutee äärde kavandatud perspektiivse sidekanalisatsiooni koridor. Liitumiseks küsida liitumistingimused kaabelside operaatorilt.

### 5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 6 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Krunt 1	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimisprojekti ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus <sup>14</sup> “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeenar ning nende kujad
Krunt 2	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimisprojekti ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeenar ning nende kujad



	kuja täpsustatud ulatus <sup>1</sup>			
	Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Krundil asub Kuressaare-Püha-Masa tee kaitsevöönd
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik <sup>1</sup> Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini, 1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 10 kV õhuliin, 0,4 kV maakaabel
Krunt 3	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus <sup>1</sup> “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeenar ning nende kujud
Krunt 4	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus <sup>1</sup> “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeenar ning nende kujud
	Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Krundil asub Kuressaare-Püha-Masa tee kaitsevöönd
Krunt 5	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus <sup>1</sup> “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeenar ning nende kujud
Krunt 6	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus <sup>1</sup> “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeenar ning nende kujud

	planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus <sup>14</sup>	biopuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m		nende kujad
	Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Krundil asub Kuressaare-Püha-Masa tee kaitsevöönd
Krunn 7	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus <sup>14</sup> “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeenar ning nende kujad
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Planeeritud puurkaevu hooldusala
Krunn 8	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus <sup>14</sup> “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeenar ning nende kujad
	Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Krundil asub Kuressaare-Püha-Masa tee kaitsevöönd
Krunn 9	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus <sup>14</sup> “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja imbpeenar ning nende kujad
	Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Krundil asub Kuressaare-Püha-Masa tee kaitsevöönd

Krunn 10	Keskonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus <sup>14</sup> “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, impeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti ja impeenra ning nende kuju
	Ehitusseadustik <sup>1</sup> § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Krundil asub Kuressaare-Püha-Masa tee kaitsevöönd
	Looduskaitseadus	50 m kaldajoone süvendi servast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Kärdu peakraavi kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd
	Veeseadus	10 m süvendi servast	Saaremaa Vallavalitsus	Planeeringualal asub Kärdu peakraavi veekaitsevöönd
Krunn 12	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Planeeritud puurkaev ja selle hooldusala

## 6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepivad kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunn 1	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
	Kadariku 27003:003:0491	teeservituut	Planeeritud teeservituudi vajadus	Servituudiala laius 4 m
Krunn 2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud alajaam, 10 kV maakaabel, 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	2 m, alajaamast, 1 m teistest elektrirajatisest
	Kadariku 27003:003:0491	teeservituut	Planeeritud teeservituudi vajadus	Servituudiala laius 4 m
Krunn 3	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest

Krunt 4	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
Krunt 5	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
Krunt 6	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
Krunt 7	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
Krunt 8	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
Krunt 9	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
Krunt 10	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
	Krundid 1-9, 11	Sademevee- torustiku ja -kraavi servituut	Krundile on planeeritud kraav	2 m sademevee rajatisest
Krunt 11	Saaremaa vald	Avalik kasutus	Krundile on planeeritud avaliku kasutusega tee	Kogu krunt
	Krundid 1-10	Veetorustiku servituut	Krundile on planeeritud veetorustik	2 m mõlemal pool toru
	Krundid 1-10	Sademevee- torustiku ja -kraavi servituut	Krundile on planeeritud sademevetorustik ja -kraav	2 m sademevee rajatisest
	Sidekanalisat- siooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Krundile on planeeritud madalpingekaabel ja elektrikapid	1 m elektrirajatisest
Krunt 12	Krunt 1-10	Veetoru ja puurkaevu servituut	Planeeritud puurkaev ja veetoru	2 m mõlemal puurkaevust ja veetorust
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
21133 Kuressaare- Püha-Masa tee	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	10 kV ja 0,4 kV maakaabel	1 m elektrirajatisest
Põlluääre	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	0,4 kV maakaabel	1 m elektrirajatisest
Teeääre	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	0,4 kV maakaabel	1 m elektrirajatisest

## 7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

### 7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu järgi jääb detailplaneeringuala osaliselt rohevõrgustiku alale. Rohevõrgustiku alale hoonestust kavandatud ei ole. Piirete rajamine rohevõrgustiku alale ei ole lubatud. See ei takista planeeringu elluviimise rohevõrgustiku toimimist.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.
- Reovee rajatiste rajamisel lähtuda veeseadusest ja Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>“
- Reovee kogumismahutid lasta tühjendada vastavat luba omava ettevõtte poolt.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

### 7.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääskrundile. Uusi ehitisi tuletoorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

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

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s. I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>.

Kruntide tuletõrje vee tarbeks on Krundile 12 kavandatud 30 m<sup>3</sup> veemahuti. Tuletõrjevee projekteerimisel lähtuda siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Üldjuhul peab veevõtukoht asuma hoonestusest vähemalt 30 m kaugusel.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringiselt läbipääsu.

### 7.3 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.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel.
- Juurdepääsutee, sademevee kraav ja torustik, puurkaev, veetorustik ja tuletõrje veevõtumahuti koos veevõtukaevuga ning servituudid (v.a Kadariku kinnistu teeservituut) nende kasutamiseks peavad olema rajatud enne kruntide võõrandamist. Juurdepääsutee, sademevee kraavi ja torustiku kuni liitumispunktini, puurkaevu ja veetorustiku kuni liitumispunktini, veevõtumahuti koos veevõtukaevuga edasise haldamise korraldab piirkonna arendaja.
- Avalikult kasutatava tee väljaehitamine:  
Transpordiametilt ristmiku väljaehitamise nõuete taotlemine

- Ristumiskoha ja tee projektdokumentatsiooni tellimine
- Ristumiskoha ja tee ehitusloa taotlemine
- Omanikujärelevalve kaasamine
- Ristumiskoha ja tee nõuetekohane väljaehitamine
- Ristumiskoha transpordiametile üleandmine
- Vallale tee ehitusdokumentatsiooni esitamine
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemide rajamine (kuni elamukruntide kavandatud liitumispunktideni) koos pumplate ja tuletõrjehüdrantide väljaehitamisega:
- Projektdokumentatsiooni tellimine
- Ehitusloa taotlemine
- Omanikujärelevalve kaasamine
- Süsteemide väljaehitamine
- Kasutusloa taotlemine
- Sademeveesüsteemide ja kraavide väljaehitamine:
  - Projektdokumentatsiooni tellimine
  - Ehitusloa taotlemine
  - Omanikujärelevalve kaasamine
  - Süsteemide väljaehitamine
  - Kasutusloa taotlemine
- Tänavavalgustuse väljaehitamine:
  - Vallale tänavavalgustuse ehitusdokumentatsiooni esitamine
- Planeeritavatele hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Enne hoonete ehitusloa väljastamist peab olema kinnistuid teenindav avaliku kasutusega tee, riigitee ristmik ja kinnistut teenindavad tehnovõrgud (sh. tuletõrjerveevarustus ja sademeveesüsteem) välja ehitatud ja väljastatud kasutusluba või kantud registrisse kasutusteatist ning ristmik Transpordiametile üle antud

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Enne hoonetele kasutuslubade andmist peavad olema valmis ja kasutuslubade või kasutusteatistega kasutusele võetud neid teenindavad reoveekäitlussüsteemid.

## 9 EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

### 9.1 Kruunt 1

Pindala:	7500 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

### 9.2 Kruunt 2

Pindala:	8734 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

### 9.3 Kruunt 3

Pindala:	7536 m <sup>2</sup>
----------	---------------------



Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

#### 9.4 Kruut 4

Pindala:	7615 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

#### 9.5 Kruut 5

Pindala:	7508 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m <sup>2</sup>

**Olulised arhitektuurinõuded:**

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

**9.6 Krunn 6**

Pindala:	7546 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m <sup>2</sup>

**Olulised arhitektuurinõuded:**

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

**9.7 Krunn 7**

Pindala:	7512 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m <sup>2</sup>

**Olulised arhitektuurinõuded:**

Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi

Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

### 9.8 Krunn 8

Pindala:	7088 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

### 9.9 Krunn 9

Pindala:	6958 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja

freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

### 9.10 Krunn 10

Pindala:	31472 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP, Metsamaa MM
Lubatud hoonete max arv krundil:	4 (elahoone + 3 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 6 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

### 9.11 Krunn 11

Pindala:	5184 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala LT
Lubatud hoonete max arv krundil:	0

### 9.12 Krunn 12

Pindala:	769 m <sup>2</sup>
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa OV
Lubatud hoonete max arv krundil:	1
Lubatud hoone max kõrgus:	3,5 m
Lubatud ehitisealune pind:	20 m <sup>2</sup>
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	0-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti planeeritud juurdepääsuteega

Välisviimistlusmaterjalid:

Lubatud kasutada traditsioonilisi  
naturaalseid materjale.