

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Solergy OÜ

Versioon 07.07.25

T – 2531

DP-24-028

SAAREMAA VALD MÄNDJALA KÜLA JA NASVA ALEVIK

OHAKA TEE 2, SÕRVE MNT 70 JA TEEÄÄRE

DETAILPLANEERING

Projektiijuht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



KÖITE KOOSSEIS

Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavolikogu 26.09.2024 otsus nr 1-3/49 „Mändjala külas Ohaka tee 2 ja Nasva alevikus Sõrve mnt 70 ja Teeääre katastriüksustel detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

Seletuskiri

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad	5
2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	6
3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	7
3.4. Kehtivad detailplaneeringud	8
3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid	8
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU	10
4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek	10
4.2. Krundijaotus	10
4.3. Planeeritud ehitusõigus	11
4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	12
4.5. Krundile pääs ja parkimine	12
4.6. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused	12
4.7. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	13
4.8. Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	14
4.9. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	14
4.10. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed	15
4.11. Energiatõhusus	16
4.12. Piirkonna turvalisus	16
4.13. Tuleohutusnõuded	16
4.14. Servituutide vajadus	17
4.15. Planeeringu elluviimine	18
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	19
5.1. Elektrivarustus	19
5.2. Sidevarustus	19
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	19
5.4. Soojavarustus	19
6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	20
6.1. Krunt pos 1	20
6.2. Krunt pos 2	21
6.3. Krunt pos 3	22
6.4. Krunt pos 4	23

Joonised

- | | |
|--------------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkudega | DP-3 |
| 4. Üldplaneeringu muutmise ettepanek | DP-4 |
| 5. Kraavituse skeem | DP-5 |
| 6. Illustratsioon | |

Kooskõlastused

Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 485419, koostatud 19.11.2024
2. AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused nr 3143, väljastatud 21.11.24
3. „Keskkonnamüra põhjustatud müratasemete hindamine Ohaka tee 2 katastriüksusel“, Akukon Eesti OÜ töö nr 241140-1, 10.07.2024

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Saaremaa Vallavolikogu 26.09.2024 otsus nr 1-3/49 „Mändjala külas Ohaka tee 2 ja Nasva alevikus Sõrve mnt 70 ja Teeääre katastriüksustel detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1)
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- Ehitusseadustik
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Transpordiameti 14.08.2024 kiri nr 7.2-2/24/22796-5

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Geodeesiabüroo töö nr G-114/10-24, möödistanud oktoober 2024
- „Keskonnämürast põhjustatud müratasemete hindamine Ohaka tee 2 katastriüksusel“, Akukon Eesti OÜ töö nr 241140-1, 10.07.2024

1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets - arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnanõuandja spetsialist

Kai Keel - projektijuht

Ivi Arop - veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik - kütte- ja ventilatsiooni konsultant

2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Ohaka tee 2, Sõrve mnt 70 ja Teeääre detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks ning üldplaneeringu muutmise ettepaneku tegemine elektriülikute kaitsevööndi vähendamiseks.

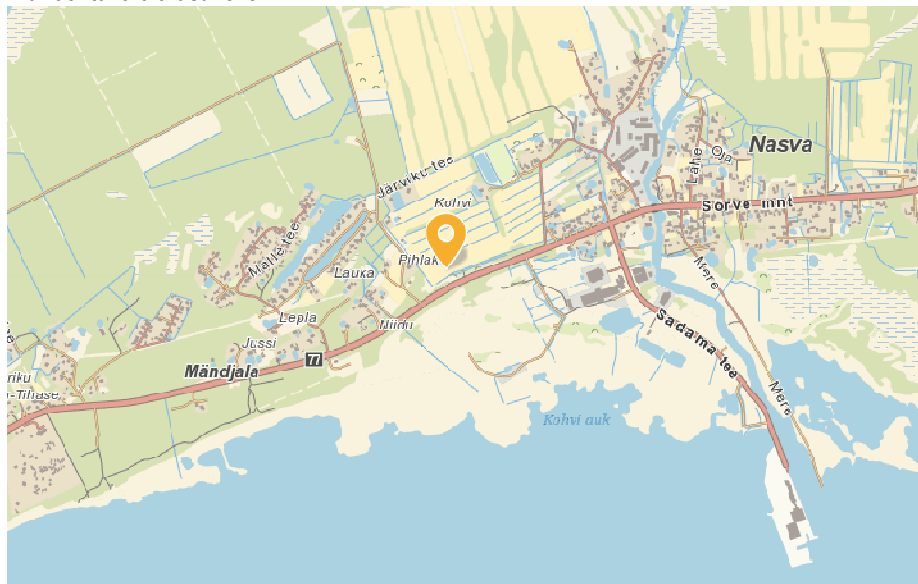
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala asub Saaremaa vallas Mändjala küla ja Nasva aleviku piiril ning hõlmab järgmisi maaüksuseid:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Ohaka tee 2	71401:001:3425	28540 m ²	Maatulundusmaa 100%
Sörve mnt 70	71401:001:0853	2986 m ²	Maatulundusmaa 100%
Teeääre	71401:001:0852	7408 m ²	Maatulundusmaa 100%

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
77 Kuressaare-Sääre tee	71401:001:3616	204564 m ²	100% transpordimaa
Ohaka tee 1	71401:001:3424	18497 m ²	100% maatulundusmaa
2700037 Ohaka tee	34801:008:0567	2094 m ²	100% transpordimaa
Ohaka tee 4 // Pihlaka	34801:008:0654	5411 m ²	100% elumumaa
Välja-Põllu	34801:008:0655	11800 m ²	100% maatulundusmaa
Tiidu	43301:001:1191	79745 m ²	100% maatulundusmaa
Aaduni	71401:001:1577	5612 m ²	100% maatulundusmaa
Sörve mnt 68	71401:001:1578	2635 m ²	100% maatulundusmaa

3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

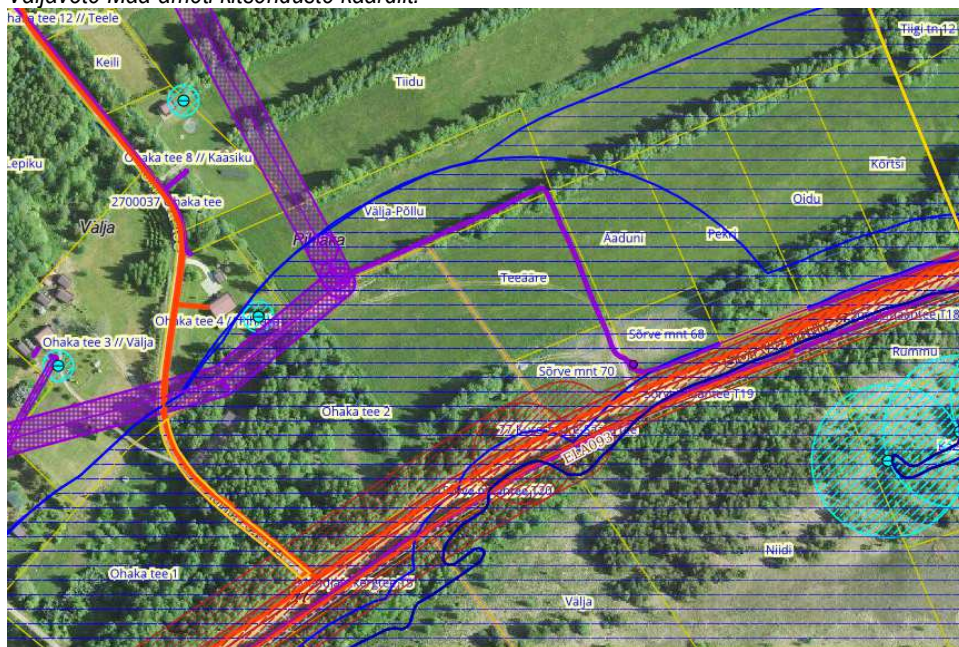
Planeeringuala paikneb Saaremaa lõunaosas osaliselt Mändjala külas ja osaliselt Nasva alevikus. Ala on ümbritsetud peamiselt maatulundusmaa ja elumumaa sihtotstarbega katastriüksustega ning piirneb 77 Kuressaare- Sääre tugimaantee ja Ohaka teega. Tegemist on hajaasustusalaga. Planeeritavad maaüksused on Ehitisregistri andmetel hoonestamata. Ohaka tee 2 maaüksusel on registrisse kandmata ca 35 m² suuruse ehitisealuse pinnaga pooleliolev hoone, mis likvideeritakse. Planeeringuala on peamiselt haritava maa ja metsamaa kõlvikutega, vähemal määral loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikutega.

Planeeritaval maa-alal olemasolevalt järgmised kitsendused:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd
- Elektriõhuliini kaitsevöönd
- Sideehitise kaitsevöönd
- Elektrituulikute kaitsevöönd
- Sundvaldusega tee ala

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel planeeringualale ühisplaneeringuga määratud ajuveeala ja ranna ehituskeeluvöönd ei ulatu. Planeeritav ala paikneb põhikaardile kantud veepiirist rohkem kui 500 m kaugusel. Saaremaa vallavalitsus loeb ühisplaneeringu ülejutusala jooneks tavalise veepiiri, seega on selle ulatus 200 m veepiirist ning ranna piiranguvöönd planeeringualale ei ulatu.

Väljavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:



Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering. Üldplaneeringus on planeeringuala haljasmaa juhtfunktsiooniga alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Ühisplaneeringualal on haljasmaa juhtfunktsiooniga alad määratletud hajaasustusalana.

- Hajaasustuses antakse ehitusõigusi kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlblikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal.
- Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksema kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhihoontega.
- Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud alaline juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt.

Planeeritav ala paikneb osaliselt tuulegeneraatorite kaitsevööndis. Ühisplaneeringuga on määratud olemasolevatele tuulegeneraatoritele 500 m puhvertsoon, kus on keelatud uute elamute püstitamine, v.a Maakatastriseadus § 18 lg 8 kohane ehitustegevus kui ehituslike võtetega tagatakse müra normtase eluruumides. Detailplaneeringuga soovitakse tuulegeneraatorite kaitsevööndi ulatust vähendada ja võimalust kavandada elamuid praegusesse elektrituulikute kaitsevööndisse. **Sellest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.**

[illegible]

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

Lähiümbruses asuvad põhiliselt põllumaad ja elamud ning ala piirneb Kuressaare-Sääre tugimaantee ja sundvaldusega Ohaka teega. Rannikul, ca 320 m kaugusel planeeringualast, paiknevad tuulegeneraatorid. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Tegemist on hajaasustusalaga. Planeeringuala vahetus läheduses asub mitmeid elamutega hoonestatud katastriüksuseid.

Mändjala küla on väljakujunenud suvituspiirkond, kus võib täheldada kõrgendatud erahuvi elamumaade täiendava kasutuselevõtu osas. Paljud suvilad on elamuteks ümberehitatud ning aina rohkem rajatakse uusi elamualasid. Planeeritavast alast linnulennult ca 400 m loodes paikneb Järveääre tee ja Malle tee elamu- ja suvilapiirkond, kus esineb suvilaid, elamuid ja puhkemajasid. Kruuntide suurus seelses piirkonnas on varieeruv, ca 1000- 3000 m². Planeeritavast alast põhja pool Ohaka tee ääres paiknevate elamukruuntide suurus on ca 3000 - 9000 m².

Elektriühenduse võimalused on Mändjala külas ja Nasva alevikus head. Piirkonna põhjavesi on keskmiselt kaitstud. Kuressaare-Sääre tugimaantee ääres paiknevad ühissurvekanalisatsiooni ja ühisveevärgi torustikud.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Kuressaare-Sääre tugimaantee (tee nr 77) ääres (Välja bussipeatus, kaugus ca 300 m planeeritavast maa-alast). Ühistransport sõidab piirkonnas 3-4 korda päevas. Mändjalast Kuressaare linna (ca 10 km kaugusel) ja Salme alevikku (ca 10 km kaugusel) on võimalik liikuda ka mööda kergliiklusteed. See võimaldab autovabalt keskuste külastamist või töölkäimist. Lähim suurem toidupood paikneb Nasva alevikus (ca 2 km kaugusel), lähimad lasteaiad ja koolid paiknevad Kuressaare linnas ja Salme alevikus .

Läheduses asub avalik aktiivseks puhkuseks kasutatav kaunis liivarand männimetsaga, kus on Mändjala kämping pallimänguplatsidega ning discgolfi rada. Hea ligipääsetavus ning linnalähedus soodustab elamute ehitust.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs avalikult Ohaka teelt ning Kuressaare-Sääre maanteelt (olemasolev mahasõit). Nelja elamukrundi kavandamisel ei suurene liikluskoormus ning sellest tulenev müra Ohaka teel oluliselt. Olemasolevate elamute omanikke ei mõjuta uute elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste kavandamine oluliselt, kuna planeeringuala paikneb neist Kuressaare-Sääre maantee pool.

Piirkonnas ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset stiili – leidub ühekordseid madala viil- ja kelpkatusega hooneid ning 45-kraadise kaldega katusega ja katusekorrusega elamuid. Uushoonestus moodustab omaette hoonete grupi ning see kavandatakse ühtses stiilis ja ülejäänud alast eristuv.

Arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust sobitub käesoleva planeeringuga kavandatu keskkonda ning on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu eesmärkidega.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

4.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt ulatub suurele osale planeeringualast elektrituulikute kaitsevöönd (olemasolevatele tuulegeneraatoritele määratud 500 m puhvertsoon), kus on keelatud uute elamute püstitamine, va maakatastriseaduse § 18 lg 8 kohane ehitustegevus, kui ehituslike võtetega tagatakse müra normtase eluruumides. Ühisplaneeringu piirangute kaardi andmetel on elektrituulikute kaitsevööndist välja jääva ala laius on ca 24- 47 m ning sellel alal tuleb omakorda arvestada elektripaigaldise kaitsevööndi ja kraaviga. Seetõttu tehakse ettepanek kaitsevööndi ulatust vähendada. **Detailplaneeringuga soovitakse kaitsevööndi ulatust vähendada ca 400 -430 meetri kaugusele lähimast tuulikust ja võimalust kavandada elamuid praegusesse elektrituulikute kaitsevööndisse.** Lähtuvalt eeltoodust on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Akukon Eesti OÜ on planeeringualal koostanud mürahinnangu „Keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine Ohaka tee 2 katastriüksusel“ (vt lisa 3) ning selle raames teostati tuulikute müratasemete mõõtmised, kontrolliti ka varasemalt koostamisel oleva Saaremaa valla üldplaneeringu raames teostatud Saaremaa valla välisõhu mürakaardi tulemusi ning kaardistati liiklusrumüra (hinnangus on kajastatud esialgne 8 krundiga eskiis).

Mürahinnangu tulemused

Elektrituulikute osas ulatub Ohaka tee 2 kinnistuni Saaremaa valla välisõhu mürakaardi järgi 40- 44 dB suurune müratase päeval ja öisel ajavahemikul. Nimetatud välisõhu mürakaardil on elektrituulikute leviva müra arvutamisel arvestatud tuulikute maksimaalse võimsuse ja tingimustega. Tegelikult ei ole tuulikute tegevusest tingitud müratase muutlike tuuleolude tõttu pidev ning müra levikut mõjutavad ka tuule suuna ja tugevuse muutused. Müratase on suurem, kui tuul puhub tuulegeneraatoritest vastuvõtja suunas. Risttuule korral, kui tuul puhub üle turbiini ja vastuvõtja vahelise tee, võib müratase olla umbes 2 dB madalam kui allatuule müratase. Vastutuule korral, kui tuul puhub vastuvõtjast turbiini suunas, võib müratase olla umbes 10 dB madalam. Mürauuringu mõõtmistulemuste järgi ulatus tuulikute töötamisest perioodil 28.06.2024 kell 00:00–08:00, 31-40 dB suurune müratase (mõõtmispunkt asus Ohaka tee 2 krundil lähimast tuulikust ~380 m kaugusel). Liiklusrumüra osas ulatub uuringu joonis 6 andmetel planeeritavate hoonestusaladeni päeval ajavahemikul 45-54 dB, öisel ajavahemikul 40-44 dB suurune müratase. Liiklusrumüra osakaal on võrreldes elektrituulikutega suurem ning selles olukorras on domineeriv liiklusrumüra.

Keskkonnaministri määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 sätestab müra siseriiklikud normtasemed- elamualade liiklusrumüra sihtväärtus on päeval 55 dB ja öösel 50 dB ning tööstusmüra sihtväärtus on päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Seega välisõhu müra normtasemeid päeval ajal ei ületata, öisel ajal ületatakse tööstusmüra sihtväärtust väga vähesel määral.

Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratasemete mõõtmise meetodid“ §6 ja §7 kohaselt on liiklusrumüra normtase eluruumides päeval 40 dB ja öösel 30 dB magamisruumides, madalsageduslik müra vastavalt 30 dB ja 25 dB, kui müraallikaks on tööstusettevõtted, milleks võib ka elektri tootmiseks kasutatavat tuulikut lugeda.

Mürahinnangus on toodud soovitusel, mille alusel hoonete välispiiretele õige heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused ja müra normtasemed. Planeeringuga on hoonestusalad kavandatud elektrituulikute ning maanteest võimalikult kaugemale, kus liiklusrumüra põhjustatud müratase on välisõhus päeval ajal kuni 55 dB ning öisel ajal kuni 45 dB. Tuulikute tekitatav madalsageduslik müra ning liiklusrumüra ületavad välisõhus normtasemeid, kuid hoonete siseruumides saab normtasemed tagada hoone välispiiretele õige heliisolatsiooni rakendamisel.

Arvestades mürahinnangut on elektrituulikute kaitsevööndisse uute elamute ehitamise kavandamine võimalik ning üldplaneeringu muutmise elektrituulikute kaitsevööndi vähendamise osas põhjendatud.

4.2. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse Ohakat tee 2 katastriüksus kolmeks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks ning Sõrve mnt 70 ja Teeääre maaüksused liidetakse üheks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks. Planeeringuga moodustatakse vastavad krundid, mille kasutamise sihtotstarbeks määratakse üksikelandumaa.

Planeeringu järgsed katastriüksused:

Pos	Katastriüksuse nime ettepanek	Planeeringu järgne pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Ohaka tee 2	9518	Üksikelamu maa-EP-100%	Maatulundusmaa-M-100%
2	Ohaka tee 2a	9888	Üksikelamu maa-EP-100%	Maatulundusmaa-M-100%
3	Sõrve mnt 74	9138	Üksikelamu maa-EP-100%	Maatulundusmaa-M-100%
4	Sõrve mnt 72	10393	Üksikelamu maa-EP-100%	Maatulundusmaa-M-100%

4.3. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad koos ehitusõigusega, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Hoonestusalad on määratud lähtuvalt lähipiirkonna hoonestusest, olemasolevast haljastusest ning kehtivatest piirangutest maanteest ning elektrituulikutest võimalikult kaugele. Hoonestus on kavandatud vähemalt 400 m kaugusele tuulegeneraatoritest. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Soovitav on rajada elamud hoonestusalade põhjaossa, võimalikult kaugele maanteest ja elektrituulikutest, ning abihooned hoonestusalade lõunaossa, et takistada liiklusrumade levimist õuealadele.

Lähtuvalt asjaolust, et läheduses ei asu tuletõrje veevõtukohti ning planeeringualale ei kavandata uue tuletõrjeveemahuti rajamist, tuleb hoonestuse rajamisel muuhulgas lähtuda Siseministri määruses nr 10 § 6 lg 5¹ toodud nõuetest. Määratud hoonestusalad paiknevad üksteisest ning kruntide piiridest vähemalt 20 m kaugusel.

Lisaks on kavandatud täiendavate tingimustega hoonestusalad, kuhu võib hooned rajada, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 3) eripõlemiskooormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta;
- 4) tagatud on nõuetekohane tuletõrje veevarustus.

Igale krundile võib ehitada üksikelamu ja soovi korral neli kõrvalhoonet (sh ehitusteatisel kohustuslikud hooned). Lisaks eelnevale on lubatud rajada kuni neli väikeehitist (ehitisealuse pinnaga 0-20 m², kõrgusega kuni 5 m). Kõigi hoonete (ehitusloa / ehitusteatisel kohustuslike hoonete ja ehitusloa / ehitusteatisel kohustuslike mitteomavate hoonete) maksimaalne ehitisealune pind kokku 400 m².

Keelatud on hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusala. Erinevaid rajatise, mis ei ole hooned, võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala, va teekaitsevööndisse. Rajatiste ehitamisel krundipiirile lähemale kui 4 m kooskõlastada selle asukoht naabritega.

Detailplaneeringus näidatud hoonete asukoht on tinglik ja tegelik hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest ja kehtivatest normidest.

Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve
Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind
Hoonete suurim lubatud kõrgus

Minimaalne tulepüsivusklass

Üksikelamu maa-EP-100%
5 (üks elamu + 4 abihoonet)
(sh 20-60 m² ja kuni 5 m kõrgused hooned)
400 m²
elamul: maksimaalselt 9 m
2 korrust (1 korrus + katusekorrus)
abihoonel: kuni 6 m maapinnast,
2 korrust (1 korrus + katusekorrus)
TP-3

4.4. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Hoonete arhitektuurne välisilme kujundada kaasaegne, minimalistlik, suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda arvestav. Hoonestuses peab olema tagatud ühtne ja harmooniline üldmulje. Kasutada piirkonda ja omavahel sobituvaid looduslähedasi naturaalseid materjale.

Oluline on, et naaberkruntide hooned moodustaksid terviku, see tähendab, et ei erineks üksteisest kardinaalselt. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Ehitusprojekti tuleb koostada ehitusseadustiku alusel arvestades seejuures ptk 4.6 toodud müra normtasemetega tagamise meetmetega ning ptk 4.10 kirjeldatud ülejutusohuga aladele ehitamise tingimustega.

Arhitektuursed tingimused:

- Katuse kalded: elamud 35 - 45°,
abihooned 20 - 45°
- Katuse materjal: asbestivaba tsementkiudplaat, kivi ja plekk
- Harjajoon: paralleelselt või risti maanteega
- Välisseinad: kivi, krohv, klaas, puit, kiudtsemendist fassaadiplaadid jms
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv, kiudtsemendist sokliplaadid
- Piirdeaiaid: maks. kõrgus 1,5 m
- Hoonete ± 0.00 min 0,4 m planeeritud maapinnast (arvestada ptk 4.10 toodud tingimustega)
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale ja ümarpalki. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine, nt kiudtsemendist tooted.
- Abihoone(-d) ja piirded peavad sobima materjalikasutuse ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Planeeritavate hoonete juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Piirded:

Piirdeaedadeid võib rajada hoonestusala piiramiseks. Väljaspool hoonestusala piirdeid võib vajadusel rajada märkamatu (nt võrk) piirde loomade kaitseks. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada omavalitsusega. Uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavade ja materjalide. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid läbipaistmatuid plankaeu.

4.5. Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavate kruntide juurdepääs on kavandatud avalikult 2700037 Ohaka teelt ja riigi tugimaanteelt 77 Kuressaare-Sääre tee (olemasolev mahasõit). Krundile pos 2 rajatakse juurdepääsutee läbi krundi pos 1 ja krundile pos 3 rajatakse juurdepääsutee läbi krundi pos 4 ning nendele määratakse vastav servituut. Teedele on kavandatud tolmuvaba kate. Teekatte laius ca 4 m. Tee ristprofiil ning kruntide juurdepääsud lahendatakse projekteerimise käigus. Krundi piirist hooneteni lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Hoonestuseni juurdepääsutee rajamisel arvestada päästetehnika ning elamuid teenindava transpordi mõõtmete ja juurdepääsuvajadusega (vt ptk 4.13). Põhijoonisele on kantud ümberpöördekohtade võimalikud lahendused lähtuvalt standardist EVS 843:2016 Linnatänavad.

Kinnistul asuvate jäätmetekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile. Juhul, kui konteinerid paiknevad tupiktee lõpus, peab jäätmeveokile olema tagatud ümberpööramisvõimalus.

Kogu liiklus- ja parkimisala on soovitatav rajada vett hästi vastuvõtivate katenditega (nt vett läbilaskev kivisillutus, murukivi, poorne asfalt ehk drenasfalt, plastist sillutuskärjed vms), vältida ala lauslise kõvakatte alla viimist. Parkimine lahendatakse oma krundi piires, arvestatud on 3 parkimiskohta krundile. Täpne kohtade arv selgub projekteerimise käigus. Tänaval parkimist ja manööverdumist ei ole ette nähtud.

4.6. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused

Planeeritava maa-ala lääneosas on olemasolev kõrghaljastus, mis säilitatakse maksimaalselt. Riigitee ja hoonestusala vaheline kõrghaljastus säilitada ja täiendada liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ning privaatsuse tagamiseks. Täiendava haljastuse rajavad kruntide omanikud. Haljastuse lahendus ja raiete plaan,

mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud lähtudes hoone ning liikluspindade kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel.

Uushaljastuse rajamisel peab arvestama taimede sobivust piirkonnaga ja piirkonnas olemasolevaga, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Kavandada mitmekesine ja haljastusega liigendatud ruum. Kombineerida kõrg- ja madalhaljastust. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Jäätmed

Jäätmekonteinerid on kavandatud paigaldada avalikult teelt mahasõidu lähedale. Krundidel pos 3 ja 4 on planeeritud ühine konteinerite kasutus. Ühiskonteinerite kasutamiseks tuleb esitada ühise jäätmemahuti taotlus. Juhul kui konteinerid soovitakse paigaldada igale krundile hoonestusalale või selle lähedusse, tuleb rajada nõuetele vastavad juurdepääsud ning ümberpööramisvõimalus tupikteede lõppu. Konteinerite paigaldamisel ja jäätmemaja või -aediku rajamisel arvestada sorteerimiseks vajaliku koguse konteineritega. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmetele organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Biolagunevad jäätmed on soovitatav kompostida oma krundil.

Müra ja vibratsioon

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Samuti tuleb arvestada elektrituulikute tuleneva müraga. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringuid leevendab olemasoleva kõrghaljastatud ala säilitamine, täiendava haljastuse rajamine kavandatavate hoonestusalade ja maantee vahel ning elamute rajamine kruntide põhjaossa. Tee omanik ei võta endale kohustusi häiringute mõju vähendamiseks ning leevendusmeetmete rakendamiseks. Ehitusmaterjalide valikul lähtuda kehtivatest normidest. Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.

Alade kasutamisel arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, mis kehtestab müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete väliterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid.

Akukon OÜ on mürahinnangus andnud hoonete välispiiretele õige heliisolatsiooni rakendamiseks ja siseruumides heade akustiliste tingimuste ning müra normtasemete tagamiseks järgmised meetmed:

- ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1:2021; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$;
- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

4.7. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeringualal on tegemist osaliselt üleujutusohuga liigniiske madala maaga. Maa-ameti mullastiku kaardi järgi on alal valdavalt gleistunud leostunud ja leetjad mullad. Ala põhjaservas kulgeb olemasolev kraav. Olemasolevat maapinda tõstetakse planeeritavate hoonestusalade ja teede ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala täpne ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonete katustelt ja teedelt hoonestusest kaugemale haljasalale, kus need imuvad pinnasesse ja kraavidesse. Soovitatav on rajada

hoone vundamendi ümber drenaaž. Liigvee ärajuhtimiseks on kruntide piiridele kavandatud uued kraavid, mis suubuvad planeeringuala põhjaservas paiknevasse olemasolevasse kraavi. Olemasolevad kraavid säilitatakse ning tagatakse nende toimivus. **Lahendada kogu ala kõrguslik planeerimine, kuivendusvõrk ja teed ning kommunikatsioonid terviklikult enne hoonete ehitamist, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkruntidele.** Soovitatav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus.

Sademevee kogumisel ja käitlemisel lähtuda Keskkonnaministri määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ ja Veeseadusest (§ 129 ja § 187).

Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide, kraavide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naabermaüksustele ja tänavamaale on keelatud. Täpne vertikaalplaneerimise ja sajuvete ärajuhtimise lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel. Vertikaalplaneerimisel arvestada ptk 4.10 toodud ülejutusohust tulenevate tingimustega. Koostöös maaomanikega tagada kraavide piisav veeläbilaskevõime kogu kraavituse ulatuses kuni suubumiseni Nasva jõkke.

4.8. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt paikneb planeeritav ala Nasva väärtuslikul maastikul ja osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal. Seejuures on märgitud järgnev: *Maakonnaplaneering ei määra väärtuslikke põllumajandusmaid, vaid kajastab riiklike andmekogude andmeid vastavalt maakonnaplaneeringu täpsusastmele. Andmekogu koostab, selle andmeid töötleb, sealhulgas kogub, salvestab, korrastab, muudab ja kustutab Põllumajandusuuringute Keskus.*

Kehtiva ühisplaneeringu, PRIA ning Maa- ja Ruumiameti geoportaali andmetel planeeringualal väärtuslikku põllumajandusmaad ja pärandkoosluseid ei esine. Tegemist on heina kasvanud põllumaadega.

Väärtuslike maastike üldised maakasutustingimused:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Planeeringualale kavandatav hoonestus paikneb hajaasustusalal maantee ääres. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Kavandatav hoonestus on suhteliselt madal ja sobitatakse keskkonda. Planeeritava tegevusega lähtutakse olemasolevast asustumustrist.

Planeeringuala on suures ulatuses rohtu kasvanud põllumaa, kus ei toimu karjatamist. Põllumaal kasvav taimestik on pigem kesine ning ei ole ilmselt sobiv heinateoks või viljakasvatuseks (*KSH eelhinna*).

Planeeritava tegevusega ei mõjutata oluliselt väärtusliku maastiku säilimist ning on üldjoontes kooskõlas kehtiva Saare maakonnaplaneeringu põhimõtetega.

4.9. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeritav ala ei paikne kaitsealal, lähipiirkonnas ei leidu teadaolevalt kaitsealuseid liike ega asu kaitsealasid.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju hindamissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete,

müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Vähesel määral vibratsiooni ning müra võib esineda ehitustegevuse käigus. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu hoonestusala, juurdepääsutee ja selle lähialaga.

Keskkonnakaitselised abinõud planeeritava alal on :

- Ehitustegevus toimub vaid planeeringuga määratud alade piirides.
- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele (sh välispiirete heliisolatsioon). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlike materjale ega aineid.
- Ehitusprojekti loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmnemise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.

Majanduslikud mõjud

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud

Tegemist on hajasustusalaga. Arhitektuursed tingimused hoonestuse rajamiseks on määratud lähtuvalt olemasolevast keskkonnast. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Detailplaneeringuga planeeritu elluviimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute elanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale peaaegu puudub nii ehitusperioodil kui ka pikaajaliselt.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnoalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

4.10. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed

Planeeritav ala paikneb osaliselt Kuressaare linna ja Nasva aleviku üleujutusohuga riskipiirkonnas. Lisaks ulatub suurele osale planeeringualast üks kord 10 aasta jooksul esineda võiv üleujutus, peaaegu kogu planeeringualale ulatub üks kord 50 aasta jooksul esineda võiv üleujutus ning üks kord 100 aasta jooksul esineda võiv üleujutus hõlmab planeeringuala tervenisti. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel planeeringualale ühisplaneeringuga määratud ajuveeala ei ulatu. Samuti ei ole Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi andmetel tegemist korduva üleujutusosalaga.

Hoonestuse kavandamisel arvestatakse üleujutusohuga ning rakendatakse leevendusmeetmeid üleujutusega toimetulekuks, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale.

Soovitav on hoonete esimese korruse absoluutkõrgus määrata min 100 cm Nasval / 140 cm Kuressaares kõrgemale üleujutusala kõrgusest ning vahetult hoonestuse ümber olev ala min 60-100 cm kõrgemale. Üleujutusest ohustatud aladele kavandatavad hooned rajada ilma keldrikorrukseta.

Üldised tingimused üleujutusohuga aladele ehitamiseks ning üleujutustest tulenevate riskide maandamiseks:

- Hoonetele peavad olema tagatud juurdepääsud tegutsemiseks üleujutuse korral.
- Arvestada täiendavate abinõudega elektriseadmete tööohutuse ning elektrivarustuse tagamiseks. Hoone elektrikilp, maasoojuspump jm elektriseadmed tuleb paigutada ohutusse asukohta.
- Arvestada tavapärasest kõrgema põhjaveetasemega üleujutuse korral, mis võib mõjutada keldrikorruksid ja taristut.
- Ranna- ja kaldakaitseks ning inimeste turvalisuseks kavandada kõrghaljastuse säilimine asustatud katastrirüksuste ja üleujutusega ala vahele.
- Maapinna tõstmisel ei tohi suunata sadevett naaberkruntidele.
- Uute ühenduste rajamisel arvestada kõrgema teetammi rajamise vajadusega, mis käituks omakorda üleujutust takistava tegurina.

- Üleujutuse riskiga aladel teede ja ristmike kõrguste valikul lähtuda asukoha minimaalsetest korduvüleujutuse piirist ning kavandada laiema teekoridorid.
- Tagada reoveekanalitsatsiooni pumplate valikul seadme üleujutuskindlus ja sõltumatu elektrivarustuse olemasolu. Pumplate elektriseadmed peavad olema topelt kaitstud vee tungimise eest.
- Sademevee ühiskanalitsatsioonisüsteemi ja olmereovee ühiskanalitsatsiooni süsteemide kavandamisel arvestada sulgemisseadmete rajamise vajadusega. Ühiskanalitsatsiooni kavandamisel arvestada kohaliku vee-ettevõtja tehniliste nõuetega.

(Saaremaa valla üleujutusalaade uuring, töö nr 2-7.4/2020 10/02/2021, R-Konsult OÜ)

Lisaks:

- Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu;
- Sademeveekraavide ja truupide olemasolul peab tagama vee tõrgeteta äravoolu, puhastades nii kraavi põhja kui ka kaldaid rohust, võsast, puudest, setetest, jäätmetest ning muudest vee tõrgeteta äravoolu takistavatest asjadest.
- Kõrghaljastuse ja taimestiku kasutamine on vajalik kohaliku ja piirkondliku mikrokliima reguleerimiseks, hea õhukvaliteedi tagamiseks ja sademevee hajutamiseks. Mida rohkem tehiskeskkonnas on rohe- ja veealasid, seda tugevam on looduskeskkonna jahutav mõju;
- Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime, asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega.
- Soovitav on vältida ehitustöid ajal, mil pinnavee tase on kõrge (merevee taseme kõrgr periood sügisel) ja on oht tööde ala üleujutamiseks.

4.11. Energiatõhusus

Uute hoonete ehitamisel juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“¹⁴. Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

4.12. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid: *Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab turvateenuseid pakkuva firmaga valvepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

4.13. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused

ning kord". Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga. Planeeritavad hooned kuuluvad I kasutusviisiga (eluhooned) hoonete klassi. Vajalik tuletõrjeevee vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tegemist on hajaasustusalaga. Määratud hoonestusalad paiknevad üksteisest ning kruntide piiridest vähemalt 20 m kaugusel. Lisaks on planeeringuga kavandatud täiendavate tingimustega hoonestusalad, kuhu võib hooned rajada, kui täidetud on vähemalt üks määruses 10 § 6 lg 5¹ toodud nõuetest (vt ka ptk 4.3. ja põhijoonis). Maaüksuste omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu. Kustutustööde ja päästetööde tegemiseks peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5 m laiune ja piisava kandevõimega (vähemalt 26 t) sõidutee. Umbtee puhul peab tee lõpus olema päästesõidukite ümberpööramise võimalus, mis arvestab päästesõidukite pöörderaadiusi. Kui juurdepääsutee viib läbib värava, peab päästesõidukite sissesõiduks olema tagatud vähemalt 4 m lai ja 4 m kõrge puhas ala, kus ei ole takistusi sõidukiga sisenemiseks.

Maa-ameti kaardi andmetel paikneb lähim töökorras hüdrant ca 1,2 km kaugusel Nasva alevikus Ülejõe tänaval. Lähim tuletõrje veevõtukoht on Mändjala külas Kämpingu maaüksusel (ca 2,2 km kaugusel planeeritavast alast). Planeeritavale alale uut veevõtukohta ei kavandata (määrus nr 10 § 6 lg 5¹).

Tuletõrjeeveearustuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

4.14. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Planeeritavad objektid:

- Elektrimaakaabel, liitumiskilp – piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Juurdepääsutee - tagada juurdepääs avalikult kasutatavale tee. Piirangud on sätestatud Asjaõigusseaduses.
- Veetorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.
- Kanalisatsioonitorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks on kavandatud järgnevad servituudivajadusega objektid:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus, „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Krunt pos 4 Krunt pos 3 Krunt pos 2	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
	Ohaka tee 1 (71401:001:3424) 77 Kuressaare- Sääre tee (71401:001:3616) Krunt pos 1 Krunt pos 2 Krunt pos 3	Kuressaare Veevõrk AS Kruandid pos 1-4	tagada ühendused ühisveevärgi ja - kanalisatsiooniga	
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale tee“	Krunt pos 1 Krunt pos 4	Krunt pos 2 Krunt pos 3 Aaduni (71401:001:1577)	tagada ühendus avalikult kasutatava teega	Juurdepääsutee ja ümberpööramise- koht

Servituudi vajadusega alad täpsustuvad projekteerimise käigus.

4.15. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringu elluviimiseks kavandatavad tööd:

1. Uute katastriüksuste moodustamine, mille käigus kantakse uued moodustatavad katastriüksused kinnistusraamatus eraldi registriosadesse. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine (teeservituut).
2. Ala vertikaalplaneerimine- kraavituse korrastamine / rajamine.

Juurdepääsuteede ja vajalike kommunikatsioonide (ühiskanaliseatsioon, -veevärk, elektrivarustus) rajamine kuni krundipiirideni vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele ja vajadusel nendele servituutide (IKÕ) seadmine.

Lahendada kogu ala kõrguslik planeerimine, kuivendusvõrk ja teed ning kommunikatsioonid terviklikult enne hoonete ehitamist, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkruntidele. Aaduni maaüksusele rajab juurdepääsu Aaduni omanik kokkuleppel krundi pos 4 omanikuga.

3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule.

Elamute ehituslubade aluseks on iga krundi seisukohalt eraldi vaadeldav juurdepääsutee, ühisveevärgi ja -kanaliseatsiooni ning elektrivarustuse olemasolu – süsteemid peavad olema väljaehitatud konkreetse elamu tarbeks krundi piirini.

Tehnovõrkude ja juurdepääsuteede rajamise kulud krundipiirideni ning kraavituse korrastamise ja rajamise kulud katab arendaja. Tehnovõrkude isiklikud kasutusõigused peavad olema seatud enne neid tehnorajatise tarbiva hoone/rajatise kasutusloa väljastamist.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Konkreetseid liitumispunktide asukohad ja tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja vajalikud võrguhulgad, tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 485419, väljastatud 19.11.24, lahendatakse detailplaneeringu ala liitumine elektrivõrguga olemasolevast alajaamast AJ14371:(Kuressaare). Objektide elektrivarustuseks on kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeritava elektriühenduse põhimõtteline lahendus vt joonis DP-3. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Täiendavaks / alternatiivseks elektrivarustuseks on lubatud rajada elamu tarbeks kuni 15 kW maapealne päikesepark ja /või päikesepaneelid hoonete katustele. Krundisisene madalpingevõrk, sh päikesepaneelide lahendus, antakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga. Maapealse päikesepargi puhul eelistada asukoha valikul lagedamaid alasid.

5.2. Sidevarustus

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetelt.

5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatavate hoonete veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi baasil.

AS Kuressaare Veevärk tehniliste tingimuste nr 3143 kohaselt on liitumine ühisveevärgiga võimalik Ohaka tee 1 maaüksusel paiknevalt veetorustikult De110. Liitumine teha peale maakraani DN100. Tekkivate tarbimiskohtade liitumiseks ehitatakse välja liitumispunktid vastavalt ÜVK seadusele ja kehtivale standarditele.

Liitumine ühiskanalisatsiooniga on võimalik 77 Kuressaare-Sääre tee (71401:001:3616) maaüksusel asuva survereoveekanalisatsiooni torustikule De110 PE.

Võimalusel teostada vee- ja kanalisatsioonitorustiku rajamine liitumispunktidest planeeringualale kinnisel meetodil ristumisel mustkattega ja avalikult kasutatava Ohaka teega 2700037.

Planeeringu joonisel on tehnovõrkude asukohad ja suurused tinglikud. Konkreetne lahendus esitatakse projekteerimise käigus.

5.4. Soojavarustus

Planeeritud hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovitatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütte baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise. Tehnosüsteemide asukoha valikul vältida liigseid raieid ning säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt.

6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED

6.1. Kruntpos 1

(Ohaka tee 2)

Krundi pindala: 9518 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Üksikelamu maa-EP-100%

5 (üks elamu + 4 abihoonet)

(sh 20-60 m² ja kuni 5 m kõrgused hooned)

400 m²

maksimaalselt 9 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

elamud 35 - 45°,

abihooned 20 - 45°

paralleelselt või risti maanteega

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

kivi-, vörk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitSENDUSE tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Kruntpos 2	Tagada ühendus avalikult kasutatava teega.	Juurdepääsutee
Isiklik kasutusõigus, „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Kruntpos 2	Tagada ühendus	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
	Kruntpos 3	ühisveevärgi- ja	
	Kruntpos 4	kanalisatsiooniga.	
	Elektrilevi OÜ	Tagada ühendus elektrivõrguga.	
	Telia Eesti AS	Tagada ühendus sidevõrguga.	
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Transpordiamet	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.	
Sundvaldusega tee ala	Saaremaa vald		

6.2. Krunt pos 2

(Ohaka tee 2a)

Krundi pindala: 9888 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Üksikelamu maa-EP-100%

5 (üks elamu + 4 abihoonet)

(sh 20-60 m² ja kuni 5 m kõrgused hooned)

400 m²

maksimaalselt 9 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

elamud 35 - 45°,

abihooned 20 - 45°

paralleelselt või risti maanteega

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

kivi-, vörk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus, „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Elektrilevi OÜ Kruntpos 1	Tagada ühendus elektrivõrguga.	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
	Kruntpos 3 Kruntpos 4	Tagada ühendus ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.	
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Transpordiamet	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.	

6.3. Krunt pos 3

(Sõrve mnt 70)

Krundi pindala: 9138 m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Piirded

Üksikelamu maa-EP-100%

5 (üks elamu + 4 abihoonet)

(sh 20-60 m² ja kuni 5 m kõrgused hooned)

400 m²

maksimaalselt 9 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

elamud 35 - 45°,

abihooned 20 - 45°

paralleelselt või risti maanteega

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

kivi-, vörk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus, „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Elektrilevi OÜ Kruntpos 1 Kruntpos 2	Tagada ühendus elektrivõrguga.	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
	Kruntpos 4	Tagada ühendus ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.	
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Transpordiamet	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.	

6.4. Kruut pos 4

(Sõrve mnt 70a)

Kruundi pindala: 10393 m²

EHITUSÕIGUS

Kruundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv kruundil

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv kruundil

Piirded

Üksikelamu maa-EP-100%

5 (üks elamu + 4 abihoonet)

(sh 20-60 m² ja kuni 5 m kõrgused hooned)

400 m²

maksimaalselt 9 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

elamud 35 - 45°,

abihooned 20 - 45°

paralleelselt või risti maanteega

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

kivi-, vörk- või puitaed, maks. kõrgus 1,5 m

KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus, „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Elektrilevi OÜ Kruut pos 1 Kruut pos 2 Kruut pos 3	Tagada ühendus elektrivõrguga.	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Transpordiamet	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.	
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Kruut pos 3 Aaduni mü	Tagada ühendus avalikult kasutatava teega.	Juurdepääsutee