

Detailplaneeringu algataja:
Detailplaneeringu koostamise
korraldaja:
Huvitatud isik:

Saaremaa Vallavalitsus

Saaremaa Vallavalitsus
Pihla Grupp OÜ

Koostaja:

Klotoid OÜ
Reg kood 10207096Tehnika tn 20
93812 KuressaareTel 453 3723
Mob 508 4489
E-mail: klotoid@klotoid.ee

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

KUDJAPE ALEVIK PIHLA DETAILPLANEERIG

Töö nr 160320

Versioon 8.05.2024

Projektijuht:

Indrek Himmist

Planeerija:

Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti
joonised

28
5

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 üldplaneeringule	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	5

2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
---	---	---

3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	8
---	-------------------------	---

3.1	Krundijaotus	8
3.2	Kruntide ehitusõigus	10
3.3	Juurdepääs ja parkimine	16
3.4	Piirded	17
3.5	Haljastus	18
3.6	Vertikaalplaneerimine	19

4 TEHNOVÕRGUD

4.1	Veevarustus	19
4.2	Kanaliseatsioon	19
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	19
4.4	Elekter	20
4.5	Soojavarustus	20
4.6	Side	20
4.7	Tänavavalgustus	20

5	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	21
---	-----------------------------------	----

6	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	22
---	----------------------------------	----

7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1	Keskkonnakaitselised tingimused	25
7.2	Tuleohutus	26
7.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	27

8	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	27
---	----------------------------------	----

9	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	28
---	----------------------------	----

JOONISED

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

SAAREMAA VALLAS KUDJAPE ALEVIKUS PIHLA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

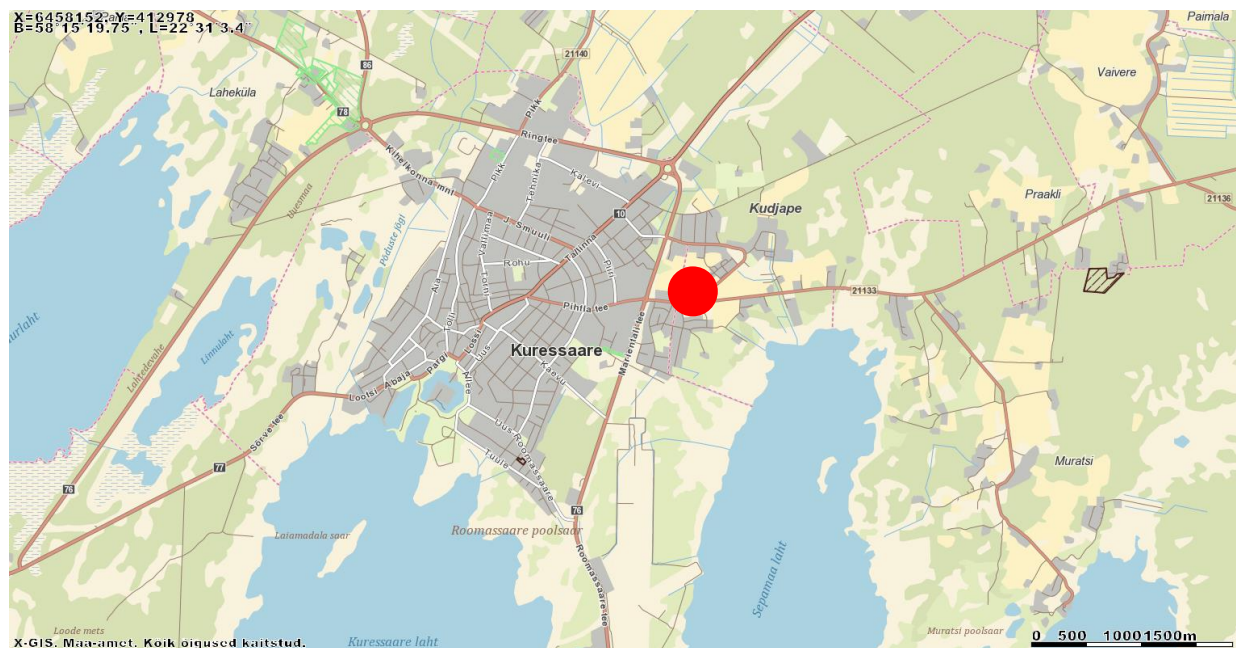
1 LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

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

Planeeritava ala suurus ca 2,9 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukoha skeem



1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Vastavalt Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusele nr 2-3/1499 on detailplaneeringu koostamise eesmärk katastriüksuse jagamine elamumaa kruntideks, ehitusõiguse määramine üksikelamute ja korterelamute püstitamiseks, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist Projektijuht, teedeinsener;

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

Andri Põrk Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;

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

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldus nr 2-3/1499 detailplaneeringu algatamise kohta
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusele nr 2-3/1499 Kudjape alevikus Pihla planeeringuala skeem
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusele nr 2-3/1499 detailplaneeringu lähteseisukohad
- Kuresaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Jaanus Tahk töö nr J8-1/2018, august 2018)
- Elektrilevi OÜ poolt 07.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 333809
- AS Kuressaare Veevõrk poolt 02.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 2657.
- Telia Eesti AS poolt 30.09.2019 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 32719540.
- AS Kuressaare Soojus poolt 23.09.2019 väljastatud tehnilised tingimused.
- AS Kuressaare Soojus 15.05.2020 tehnilised tingimused nr 06/2020 tänavavalgustuse planeerimiseks.
- Maanteeameti poolt 23.07.2019 väljastatud seisukohad nr 15-2/19/30590-2.
- Eesti Vabariigi seadused ja õigusaktid

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Maa-ameti andmetel on Pihla maaüksusel:

Haritavat maad 27115 m² ja looduslikku rohumaad 311 m².

Planeeringualast lääne suunas Pihla tee ääres asuvad olemasolevad väikeelamu alad, lõunast piirneb planeeringu ala Kuressaare – Püha – Masa teega (Pihla tee), teisel pool teed asub Kuressaare linna nn Marientali väikeelamute piirkond, idast piirneb planeeringuala Kuressaare – Marientali teega (Mereranna tee).

Planeeringualast ca 200 m põhja suunas asub Kudjape aleviku olemasolevate kortermajade ala.

Pihla kinnistu hoonestamata.

Juurdepääs maaüksusele on Pihla teelt.

Planeeritaval maaüksusel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

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

1.5 Vastavus üldplaneeringule

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

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud 7 korterelamu kasutusotstarbega krunti, 3 paariamaja kasutusotstarbega krunti ja 2 üksikelamu kasutusotstarbega krunti.

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

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriori
Pihla mü	27426m ²	Elamumaa 100%	71401:001:0338	1389234

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹ § 71	äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringuala piirneb Kuressaare – Püha – Masa teega ja Kuressaare – Marientali teega

Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool sidekaablit	Telia Eesti AS	Planeeringualal asuvad sidekaablid
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknev veetorustik
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool sademeveetoru	Saaremaa vald	Planeeringualal paiknev sademeveekollektor

2 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

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

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

Planeeritavast alast lõuna pool, teisel pool Pihla teed asub ühepereelamute piirkond. Üksikelamud paiknevad veel planeeringualast põhja ja lääne suunas. Lõunapool asuvad elamud on põhiliselt kahepoolsete viilkatustega, katusekalded jäävad enamuses osas mõnede eranditega vahemikku 35-45 kraadi. Sellest lähtuvalt on planeeritavate üksikelamute katusekallete vahemik planeeritud vahemikuga 30-45 kraadi.

Põhja poolt planeeringualaga piirnevale maaüksusele on esialgsete plaanide järgi kavandatud tennisehall. Planeeringualast ida pool teisel pool Mereranna teed on lage hoonestamata maa-ala, katastri sihtotstarbega maatulundusmaa.

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

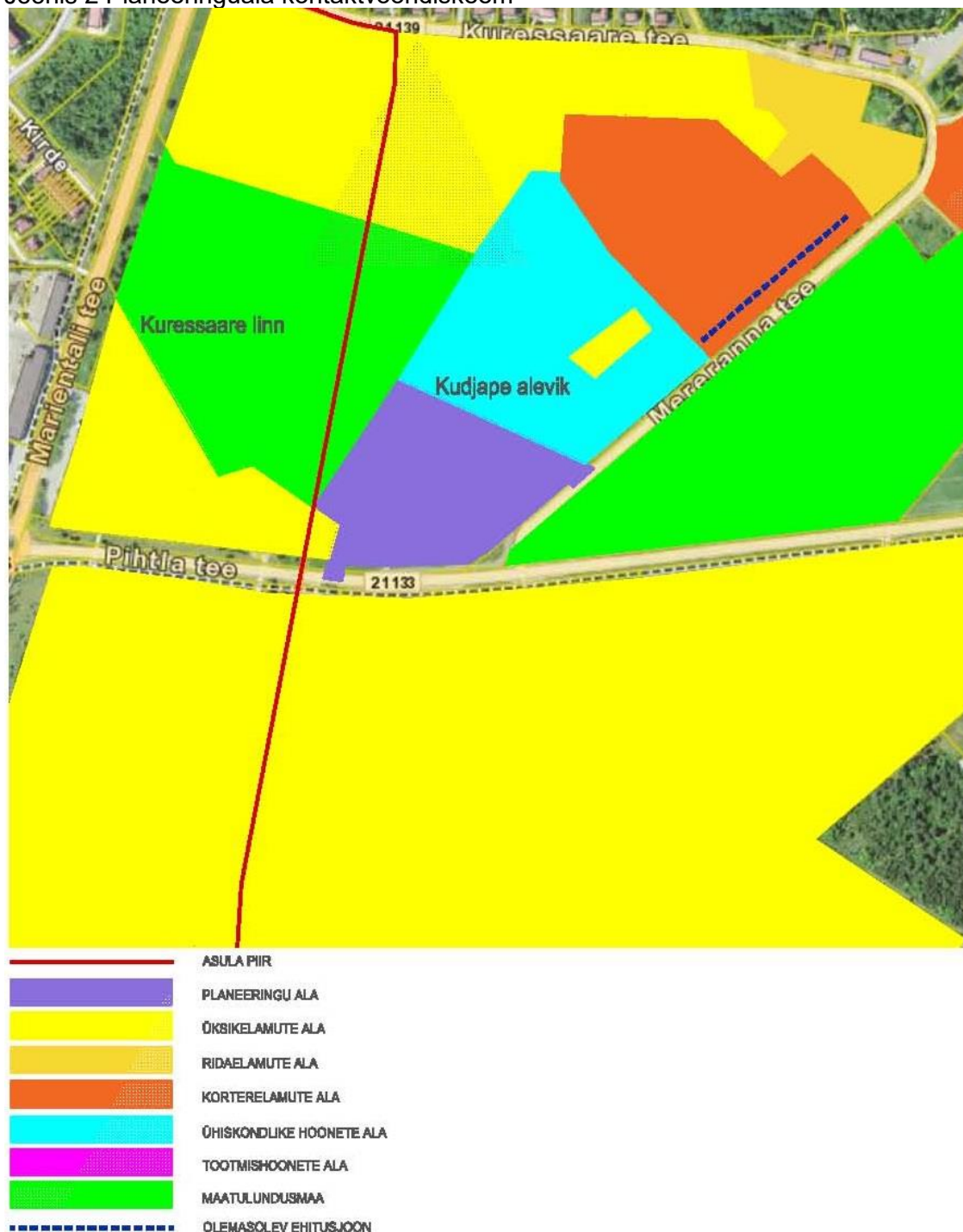
Lähtuvalt eelkirjeldatust sobib planeeringualale rajada elamute ala nii, et teeäärsesse tsooni jäävad kortermajad ja krundi sisemusse üksikelamud. Kortermajade vajaduse tingib ka tellija tehtud uuring, mille järgi on hetkel Kuressaares enim nõutavad elamispinnad 3 ja 4 toalised korterid ning ostjateks enamuses noored pered.

Maa-ala jääb olemasolevate sõiduteede kõrvale ning see läbi on tagatud hea juurdepääs planeeritavatele kinnistutele. Planeeringuala vahetus läheduses asub kergliiklustee, mis ühendab piirkonda Kuressaare ja Püha suunas rajatud

kergliikusteedega. Lähim lasteaed paikneb ca 700 m kaugusel Ida-Niidu elamurajoonis, lähim kool on Nooruse kool, mis asub ca 2 km kaugusel, lähim toidupood asub teisel pool Pihla teed ca 100 m planeeringualast.

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

Joonis 2 Planeeringuala kontaktvööndiskeem



3 PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva planeeringuga on kavandatud Pihla kinnistu jagada korterelamute ning üksik- ja kaksikelamute kruntideks. Üksik- ja kaksikelamute kruntidele on lubatud rajada üks ühe- või üks kahepere elamu. Kortermajad on planeeritud maanteeäärsesse tsooni ja väikeelamud planeeritava ala põhja- ja läänepoolsesse osasse, maanteest kaugemale.

Pihla tee ja Mereranna tee äärde kavandatavad kortermajad on planeeritud põhimahus 3 kordsed, osaliselt on lubatud Kruntidel 2 ja 3 4 korrust. Sel juhul peavad korrused moodustama loogilise ülemineku 3-korruselistel korterelamutelt. Tagumised kortermajad on planeeritud kuni 2 korruselised. Paariamaja krunte on kavandatud 3 ja üksikelamu krunte on planeeritud 2. Hoonete konfiguratsiooni planeeringuga ei määrata.

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

Mereranna tee poolne juurdepääsutee on kavandatud osaliselt Mereranna tee 26 maaüksusele, kuna tulevikus vajab juurdepääsu Mereranna tee 26 ja selle lähedusse jäävad maaüksused. Tee rajamiseks on Mereranna 26 kinnistu jagatud kaheks ja moodustatud eraldi teemaa krunt, mis liidetakse Pihla maaüksusest moodustatud teemaa krundiga. Mereranna tee 26 katastriüksusele on määratud uus piir ja pindala. Käesoleva planeeringuga Mereranna tee 26 katastriüksuse sihtotstarvet ei muudeta ja ehitusõigust ei määrata.

Korterelamute keskele on kavandatud ühiskondlik ala, kuhu on võib rajada puhkealad, mänguväljakud, haljasalad, pesukuivatusalad jmt. Läbi hooviala ei ole planeeritud ühtegi sõiduteed, hooldustehnikale on lubatud rajada ainult hooldamiseks vajalikke teenindusteid.

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

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

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

2.1 Krundijaotus

Planeeritaval ala moodustakse 15 uut krunti, millele määratakse ehitusõigus:

7 kortermaja krunti

3 paarismaja krunti

2 üksikelamu krunti

1 haljasala krunt

2 teemaa krunti

Tabel 3

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi nimetus	Pindala	Sihtotstarve
Krunt 1	2113 m ²	Korterelamu maa
Krunt 2	1938 m ²	Korterelamu maa
Krunt 3	2798 m ²	Korterelamu maa
Krunt 4	3305 m ²	Korterelamu maa
Krunt 5	2045 m ²	Korterelamu maa
Krunt 6	1568 m ²	Korterelamu maa
Krunt 7	1608 m ²	Korterelamu maa
Krunt 8	1703 m ²	Virgestusmaa, haljasala maa
Krunt 9	1219 m ²	Üksikelamu maa, Kaksikelamu maa
Krunt 10	1120 m ²	Üksikelamu maa, Kaksikelamu maa
Krunt 11	1349 m ²	Üksikelamu maa, Kaksikelamu maa
Krunt 12	1007 m ²	Üksikelamu maa
Krunt 13	1002 m ²	Üksikelamu maa
Krunt 14	4218 m ²	Tee ja tänava maa
Krunt 15	771 m ²	Tee ja tänava maa
Mereranna tee 26	18703 m ²	Üldkasutatav maa

2.2 Kruuntide ehitusõigus

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

2.2.1 Kruunt 1:

Kruundi pindala:	2113 m ²
Kruundi kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	600 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 13,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne Kuressaare – Marientali teega
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 32 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

2.2.2 Kruunt 2:

Kruundi pindala:	1938 m ²
Kruundi kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	600 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 13,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, osaliselt on lubatud 4, hooned peavad moodustama loogilise ülemineku 3- korruselitest korterelamutest; maa-alune 1

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

2.2.3 Kruut 3:

Krundi pindala:	2798 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	600 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 13,0-15 m, maa-alune 2,5 m

Olulised arhitektuurinõuded:

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

Harjajoon	paralleelne Kuressaare – Marientali teega
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 28 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

2.2.4 Kruut 4:

Kruudi pindala:	3305 m ²
Kruudi kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv kruudil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	600 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 13,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 3, maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne Kuressaare – Marientali teega
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 27 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta.

2.2.5 Kruut 5:

Kruudi pindala:	2045 m ²
Kruudi kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv kruudil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	600 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 11,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne planeeritava tänavaga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 27 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

2.2.6 Krunn 6:

Krunni pindala:	1568 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	500 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 11,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne planeeritava tänavaga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 21 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

2.2.7 Krunn 7:

Krunni pindala:	1608 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	korterelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	500 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 11,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	paralleelne planeeritava tänavaga
Katusekalle	lahendada arhitektuurse projektiga ühtselt teiste planeeritud korterelamutega
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP2
Parkimiskohtade arv:	planeeringus 19 sõiduauto kohta, projektis täpsustada ja arvestada keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta

2.2.8 Krunn 8:

Krunni pindala:	1703 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	virgestusmaa, haljasala maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	0
Krunnile on lubatud rajada puhkerajatisi, mänguväljakuid, pesu kuivatuse katusealuseid jmt.	

2.2.9 Krunn 9:

Krunni pindala:	1219 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa, kaksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	3 (elamu + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	244 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	elamu paralleelne planeeritava tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või risti planeeritava tänavaga
Katusekalle	kahepoolne viilkatus 30-45 kraadi
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3
Parkimiskohtade arv:	minimaalselt 4 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krunnisisest koos hoone arhitektuurse projektiga

2.2.10 Krunn 10:

Krunni pindala:	1120 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa, kaksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krunnil:	3 (elamu + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	224 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	elamu paralleelne planeeritava tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või risti planeeritava tänavaga
Katusekalle	kahepoolne viilkatus 30-45 kraadi

Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3
Parkimiskohtade arv:	minimaalselt 4 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt koos hoone arhitektuurse projektiga

2.2.11 Krunn 11:

Krunni pindala:	1349 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa, kaksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	3 (elamu + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	270 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	elamu paralleelne planeeritava tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või risti planeeritava tänavaga
Katusekalle	kahepoolne viilkatus 30-45 kraadi
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3
Parkimiskohtade arv:	minimaalselt 4 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt koos hoone arhitektuurse projektiga

2.2.12 Krunn 12:

Krunni pindala:	1007 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	3 (elamu + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	201 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	elamu paralleelne planeeritava tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või risti planeeritava tänavaga
Katusekalle	kahepoolne viilkatus 30-45 kraadi
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.

Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3
Parkimiskohtade arv:	minimaalselt 2 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt koos hoone arhitektuurse projektiga

2.2.13 Krunn 13:

Krunni pindala:	1002 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	3 (elamu + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind:	200 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus	maapealne 9,0 m, maa-alune 2,5 m
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Hoone lubatud maks. korruselisus	maapealne 2, maa-alune 1
Harjajoon	elamu paralleelne planeeritava tänavaga, kõrvalhoone paralleelne või risti planeeritava tänavaga
Katusekalle	kahepoolne viilkatus 30-45 kraadi
Välisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3
Parkimiskohtade arv:	minimaalselt 2 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisiseselt koos hoone arhitektuurse projektiga

2.2.14 Krunn 14:

Krunni pindala:	3877 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänav maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

2.2.15 Krunn 15:

Krunni pindala:	771 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänav maa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

2.1 Juurdepääs ja parkimine

Maanteeamet on 23.07.2019 väljastatud seisukohad nr 15-2/19/30590-2.

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

2023 aasta loenduse järgi on liiklussagedus Kuressaare – Püha – Masa teel 2827 sõidukit ööpäevas ja Kuressaare – Marientali teel 583 sõidukit ööpäevas. Planeeringuala prognoositava liiklussageduse arvutamisel on arvestatud korterite ja eramute arvuks 104 ning keskmiselt 1,5 autot majapidamise kohta ja ca 4 korda edasi tagasi sõitmist ööpäevas. See teeb kokku ca 624 sõidukit ööpäevas. Kui arvestada, et mõlemat mahasõitu kasutatakse võrdselt, siis ühe mahasõidu liikluskkoormuse kasvuks ca 312 sõidukit ööpäevas. Planeeritavate ristmiku põhitüübi valikul on lähtutud Maanteeade projekteerimismääruste 2015 p 5.1 ja joonisest 5.1 ning Maanteeameti seisukohtadest.

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

Kvartalisese tee äärde kortermajade poolsele servale on planeeritud jalgteed. Jalakäijate juurdepääsud hoonetest jalgteeni üle parklaalade lahendada projekteerimise käigus erinevate katenditega või liikluskorraldusvahenditega.

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

Kruntide 1-7 juurdepääsud on kavandatud ühistena. Juurdepääsude kavandamiseks sõlmida servituudi lepingud koos kruntide moodustamisega enne kruntide võõrandamist ja ehitustegevuse alustamist. Kruntide 5-7 juurdepääsud võib lahendada eraldi ilma neid krunte läbiva teena.

Kruntide 5-15 juurdepääsud on uuel kavandatud juurdepääsuteelt.

Krundile 8 on võimalik pääseda mööda jalgteid. Teenindava transpordi juurdepääsuks projekteerida Krundile 4 või Kruntidele 1 ja 2 kavandatud jalgteed nii, et sinna on võimalik sõita teenindava transpordivahendiga.

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

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

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

2.2 Piirded

Korterelamukruntidele piirdeaedu planeeritud ei ole.

Üksikelamukrundid võib piirata piiretega või hekiga. Piirete kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Aia materjalid kivi, puit või metall. Piirete täpne lahendus anda koos elamu arhitektuurse projektiga.

Krunt 8 on kogu ala teenindav virgestusala.

Kortermajade ja virgestusala konkreetne piirete lahendus anda ühtselt koos hoonete arhitektuurse projektiga.

2.3 Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal puudub.

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

Põhimõtted, millest tuleb lähtuda haljastuse projekteerimisel:

- Projekteerida sõidutee ja elamute vahele kõrghaljastus.
Pihla ja Mereranna tee äärde parkimisalade ja kergliiklustee vahele on planeeritud kõrghaljastus. Puud võib projekteerida kas sirge reana võib vabas stiilis lähtuvalt hoonestuse arhitektuurist. Võib kasutada kõrgemaid puid (pärn, vaher, kastan jmt) või madalamaid nn linnapuu tüüpi heitlehelisi puid. Teine kõrghaljastuse rida on kavandatud planeeritud kvartalisese tee ja parkimisala vahele. Nähtavuse tagamiseks parklatest välja sõitmisel, tuleb planeeritava tänava äärses haljastuses kasutada madalamaid ja väiksema tüvega puid ning puude alumine tüve osa tuleb okstest puhas hoida. Vältida nn püramiidvõraga puid.
- Haljastuse osakaal kortermajade kruntidel 1-2 ja 5-7 on vähemalt 20% sh kõrg- ja põõsahaljastus minimaalselt 10%. Kruntidel 3, 4 on haljastuse osakaal minimaalselt 30 % sh kõrghaljastus vähemalt 15 %. Kortermajade kruntide haljastuse lahendus anda koos hoonete projektiga.
- Kortermajade pikkade parkimiskohtade vahele rajada kõrghaljastusega haljassaari, soovitatavalt paigutada haljassaared kruntide piiridele, et eraldada erinevate kruntide parklad.
- Kortermajade haljastuse projekteerimisel lähtuda hoonete vaheliste tuulekoridoride võimalikust tekkimisest ja leevendada seda haljastuse paigutamisega.
- Krunt 8 on planeeritud puhke- ja virgestusala. Krundi kõrghaljastuse osakaal minimaalselt 20%, kasutada võib leht- ja okaspuid. Täpsed puhke- ja mängurajatiste ning kõrghaljastuse paiknemine antakse projekteerimise staadiumis.
- Üksik- ja kaksikelamu kruntide haljastus lahendatakse vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Kõrghaljastuse osakaal üksik- ja kaksikelamu kruntidel minimaalselt 10%. Soovi korral võib kõrghaljastuse asendada viljapuudega.
- Sademeevee kollektori võib võimalusel osaliselt (näiteks Krunt 8 piires) asendada kujundatud kraavi või ojaga. Sinialade loomine linnaruumi turgutab loodusrikkust ja mõjub inimestele positiivselt.

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

2.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

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

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

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

4 TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus

AS Kuressaare Veevärk on 02.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 2657.

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

Liitumistorustikule avalikule maale rajada veemõõdukaev.

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

3.2 Kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevärk on 02.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 2657.

Liitumine ühiskanalisatsioonivõrguga on planeeritud Kuressaare-Püha-Masa tee kõrval asuva isevoolese reoveekanaliseerimisvõrgustikule U300asbo.

Hoonete täpsed liitumiskohad ühiskanaliseerimisvõrguga lahendada projekteerimise staadiumis.

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

4.1 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakatttega teedelt juhtida torustikuga olemasolevasse sademekollektoris. Vajadusel rajada olemasolevale sademeveekollektorile uued kaevud. Sademevee kollektori võib võimalusel osaliselt (näiteks Krunt 8 piires) asendada kujundatud kraavi või ojaga. Sademevee restkaevude ja torustike täpsed asukohad, läbimõõdud ja kalded anda projekteerimise staadiumis.

4.2 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 07.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr. 333809.

Planeeringuga on kavandatud uus alajaam planeeritava juurdepääsutee maa-alale. Uue alajaama toide on kavandatud 10 kV maakaabelliiniga Mündi alajaamast.

Uuest planeeritud alajaamast on kavandatud uutele objektidele eraldi fiidritena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

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

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

4.3 Soojavarustus

Kaugküttega liitumiseks on AS Kuressaare Soojus väljastanud 23.09.2019 tehnilised tingimused nr 24/2019.

Kaugküttevõrgu ühenduskohaks on AS Kuressaare Soojuse olemasolev soojustorustik Mereranna tee 24 kinnistul (Mereranna 12 ja Mereranna 10 vahele sisenevalt torustikult). Planeeritav torustik kulgeb piki Mereranna teed, kergliiklustee maa-alal.

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

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

4.4 Side

AS Telia Eesti on 30.09.2019 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 32719540.

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

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Alternatiivsed sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

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

4.5 Tänavavalgustus

AS Kuressaare Soojus on 15.05.2020 väljastanud tänavavalgustuse planeerimiseks tehnilised tingimused nr 06/2020.

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

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

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

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

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

5 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

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

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud 7 korterelamu kasutusotstarbega krunti, 3 paariamaja kasutusotstarbega krunti ja 2 üksikelamu kasutusotstarbega krunti. Tegemist on maakasutuse juhtotstarbe olulise muutmisega.

Planeeringuala asub Kudjape alevikus. Kudjape alevik on Kuressaare linnaga kokku kasvanud ja suures osas elamutega kaetud. Kudjape aleviku kortermajade ala jääb planeeritavast alast ca 200 m põhja suunas.

Planeeritavast alast lõuna pool, teisel pool Pihla teed asub ühepereelamute piirkond. Lisaks paiknevad üksikelamud planeeringualast põhja ja lääne suunas.

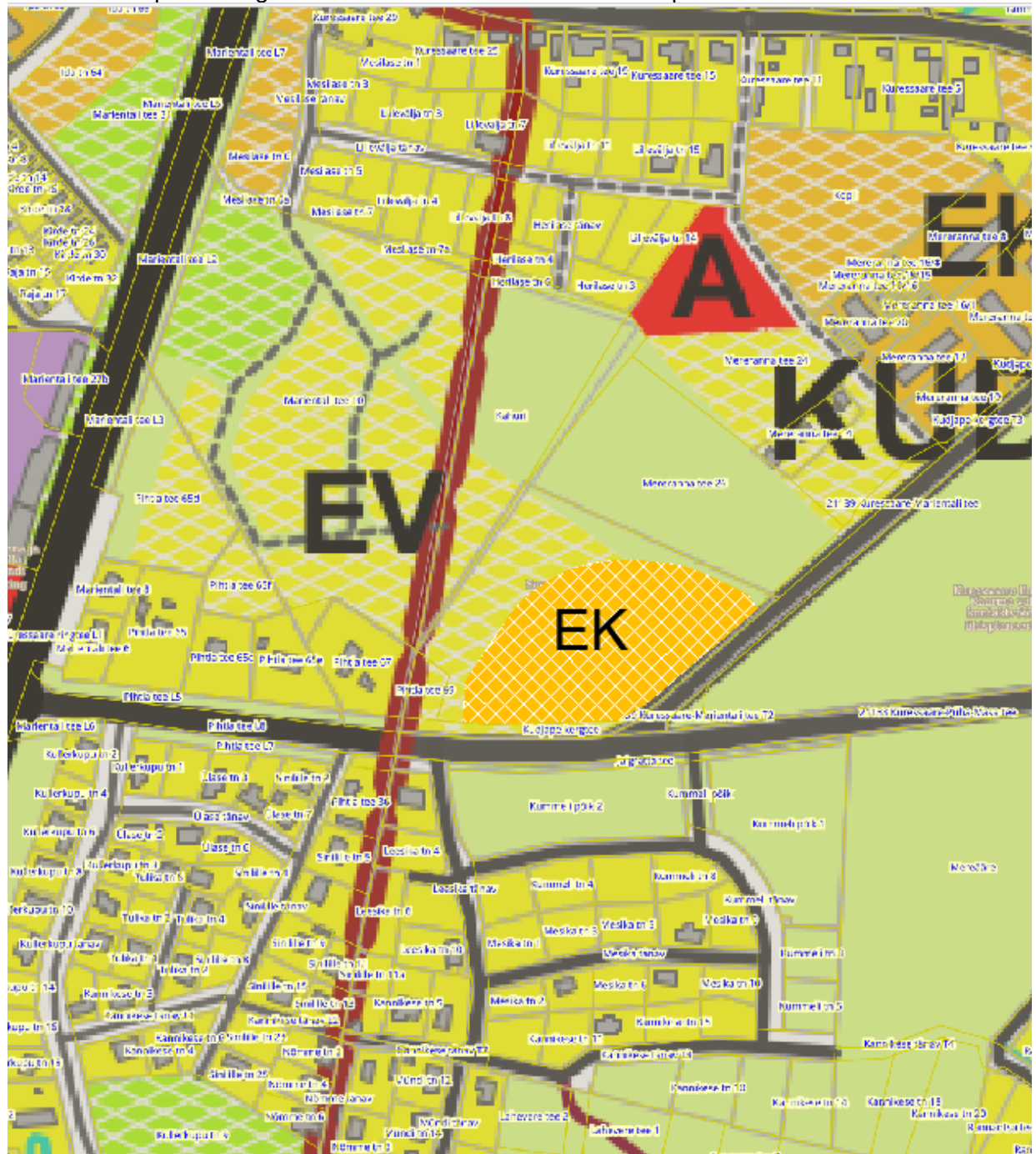
Põhja poolt planeeringualaga piirnevale maaüksusele on esialgsete plaanide järgi kavandatud tennisehall. Planeeringualast ida pool teisel pool Mereranna teed on lage hoonestamata maa-ala, kuhu sooviti rajada väikeelamuid kuid detailplaneeringu koostamine lõpetati 29.08.2027.

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

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

Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut, aluseks käesolev detailplaneering. Muudatused kantakse ühisplaneeringu Maakasutuse kaardile, seletuskirja ei ole vajalik muudatusi kanda.

Joonis 3 Ühisplaneeringu Maaksutuse kaardi muudatuse ettepanek



6 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel lähtutud Asjaõigusseadusest, Ehitusseadustik1, Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, Keskkonnaministri määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunn 1	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel ja elektrikilp	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Kanaliseerimis- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Krunn 2-7	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
	Krunn 2-8	Jalgtee servituut, teenindava transpordi servituut	Planeeritud jalgtee	ca 2 m lai
Krunn 2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Kanaliseerimis- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Sademevee- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Krunn 1, Krunn 3, Krunn 4	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
	Krunn 1, 3-8	Jalgtee servituut, teenindava transpordi servituut	Planeeritud jalgtee	ca 2 m lai
Krunn 3	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Sademevee- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Krunn 1, Krunn 2, Krunn 4	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
Krunn 4	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru

	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Krunt 1-3, 5-7	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
	Krunt 1-3, 5-8	Jalgtee servituut, teenindava transpordi servituut	Planeeritud jalgtee	ca 2 m lai
Krunt 5	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Krunt 6-7	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
	Krunt 1-4, 6-8	Jalgtee servituut	Planeeritud jalgtee	ca 2 m lai
Krunt 6	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Krunt 5, 7	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
Krunt 7	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Krunt 5, 6	Teeservituut	Planeeritud juurdepääsutee	ca 7 m lai
Krunt 14	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru
	Kanaliseerimis- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Sademevee- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Krunt 15	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru

	Kanalisatsiooni- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Sademevee- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademeveetoru	2 m mõlemal pool sademeveetoru
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Kudjape kergtee 71401:001:0340	Kanalisatsiooni- torustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud kanalitoru	2 m mõlemal pool kanalitoru
	Veetorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud veetoru	2 m mõlemal pool veetoru
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Mereranna tee 26	Saaremaa vald	Avaliku kasutusega tee	Mereranna tee 26 kinnistule on planeeritud osa avaliku kasutusega teest	Täpsustatakse projekteerimise käigus
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
	Soojatorustike valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud soojaveetoru	2 m mõlemal pool soojatoru

7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

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

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

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

Eluhooned on kavandatud Kuressaare – Püha – Masa teest 30 m kaugusele väljapoole teekaitsevööndit ning tingituna olemasolevate kortermajade ehitusjoonest on kortermajad Kuressaare – Marientali teest kavandatud ca 26 m kaugusele. Planeeringuala paikneb linnastunud alevikus ning lähiümbrus sh maateede äärne piirkond on olemasolev ja planeeritud elamute ala. Lähtudes

olemasolevast liiklussagedusest ja piirkiirusest ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud müra leevendamiseks.

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

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiaühenduse miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Korterelamute küte on planeeritud kaugkütte baasil.
- Kruunkividele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Katuse ja teede sademeveed on suunatud torustikega olemasolevasse sademevee kollektorisse. Projekteerimise käigus hinnata parklate õlipüüdurite vajadust.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

7.2 Tuleohutus

Planeeritud elamud kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

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

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

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

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

Kinnistute omanikud peavad kruunkivisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt 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 soovitusel 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 (vandalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

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

Servituudid seada kinnistute moodustamise käigus

2. Planeeringujärgsete avalike teede ja ühiste tehnorajatiste rajamine. Juurdepääsuteed sh mahasõidud, jalgteed ja ühised tehnorajatised rajab piirkonna arendaja. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunktini, kanalisatsioonirajatised kuni krundi liitumispunktini, kaugküttetorustikud kuni krundi liitumispunktini hoonetes, elektrikaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaablid kuni krundi liitumispunktini, tänavavalgustus ning kõik tuletõrjevere rajatised.

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemide ning tuletõrjehüdrantide rajamine kuni elamukruntide kavandatavate liitumispunktideni, süsteemile peab olema väljastatud kasutusluba.
- Sademeveesüsteemide väljaehitamine kuni elamukruntide kavandatavate liitumispunktideni, süsteemile peab olema väljastatud kasutusluba.
- Tänavavalgustuse väljaehitamine, ehitusdokumentatsiooni esitamine vallale.
- Kaugküttetorustiku rajamine kuni elamukruntide ühenduspunktini, torustikule peab olema väljastatud kasutusluba. Torustik kuni hoonete soojussõlmedeni rajatakse koos hoonete ehitamisega.
- Elektri kaabelliinide ja liitumiskilpide väljaehitamine, elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistuse esitamine vallale
- Sidetrasside väljaehitamine, kasutusteatist pean olema valla poolt loetud teavitatuks.

- Avalikult kasutatava tee ja jalgteede väljaehitamine, tee ehitusdokumentatsiooni esitamine vallale
- Kruntidele 1, 2, 4, 5 planeeritud jalgteed rajatakse koos kruntide nr 1, 2, 3 ja 4 hoonestusega.

Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvaakatte rajamist.

Tehnorajatiste ja juurdepääsutee edasise haldamise korraldab piirkonna arendaja.

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

3. Planeeritavate elamute projekteerimine ja ehitamine

- Ehituslubade taotlemine
- Kasutuslubade taotlemine

Kruntide 1-7 hoonete kasutusloa andmise tingimuseks on haljasalade, jalgteede ja parklate nõuetekohane rajamine ning mänguväljakute ja puhkealade rajamine Krundile 8.

Kruntide nr 1, 2 ja 4 hoonete kasutusloa eelduseks on kruntidele nr 1, 2 ja 4 planeeritud jalgteed olemasolu.

Krundi 8 ehitab välja ja edasise haldamise korraldab arendaja.

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

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

9 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Ehitusõigust kruntide kaupa vaata p 3.2.