

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Detailplaneeringu koostamise
korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Raul Kask

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

Tel 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 E 203/2005-P

UPA KÜLA PÄRNA DETAILPLANEERING

Töö nr 351024

Versioon 22.12.2025

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 27
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON.....	3
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 teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6.	Olemasoleva maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	9
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	9
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	11
3.1	Krundijaotus.....	12
3.2	Kruntide ehitusõigus	12
3.2.1	Krunt 1-6.....	13
3.2.2	Krunt 7, 8 ja 9	13
3.3	Juurdepääs ja parkimine.....	13
3.4	Piirded	14
3.5	Haljastus.....	14
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	14
4.	TEHNOVÕRGUD	15
4.1	Veevarustus.....	15
4.2	Kanaliseatsioon	15
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	16
4.4	Elekter	16
4.5	Soojavarustus.....	16
4.6	Side	17
5.	PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	17
6.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	19
7.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	20
7.1	Keskkonnakaitselised tingimused	20
7.2	Sotsiaalsed, kultuurilised ja majanduslikud mõjud.....	21
7.3	Tuleohutus.....	22
7.4	Kuritegevuse riskide ennetamine	22
8.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	23
9.	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA.....	24
1.1	Krunt 1.....	24
1.2	Krunt 2.....	24
1.3	Krunt 3.....	25
1.4	Krunt 4.....	25
1.5	Krunt 5.....	26
1.6	Krunt 6.....	26
1.7	Krunt 7.....	26
1.8	Krunt 8.....	27
1.9	Krunt 9.....	27

JOONISED

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

SAAREMAA VALLAS UPA KÜLAS PÄRNA DETAILPLANEERINGU

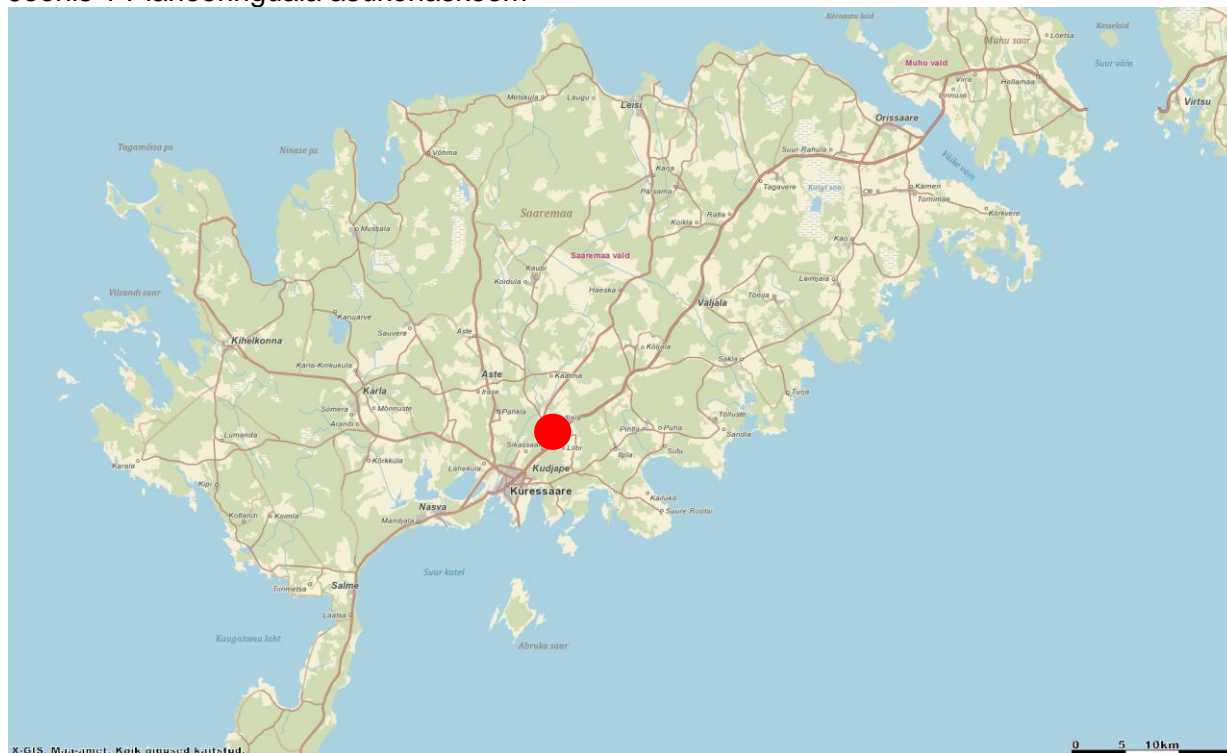
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1. Planeeritava ala asukoht ja suurus

Planeeringu ala asub Kuressaare linna lähedal Upa külas, Pärna katastriüksusel (71401:001:3784) ning osaliselt Männiku (27003:001:0667) ja 21138 Tahula -Upa tee (27003:001:0340) katastriüksustel. Planeeringuala suurus on ca 7,4 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2. Planeeringu eesmärk ja koostaja

Upa küla Pärna detailplaneering algatati 16.04.2024 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/389. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine ning ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.

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 16.04.2024 korraldus nr 2-3/389 Upa külas Pärna detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 16.04.2024 korralduse nr 2-3/389 juurde Upa külas Pärna detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 16.04.2024 korraldusele nr 2-3/389 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Saaremaa valla välisõhu mürakaart, koostas OÜ Inseneribüroo STEIGER, töö nr 21/3448;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Klotoid OÜ august 2024, töö nr 34-24-G;
- Keskkonnaamet 16.05.2024 Arvamus Upa külas Pärna detailplaneeringu algatamise kohta;
- Transpordiamet 20.05.2024 Seisukohtade väljastamine Upa küla Pärna detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/24/7186-2;
- Elektrilevi OÜ 23.10.2024 tehnilised tingimused nr 484169;
- AS Telia Eesti 21.10.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39229583;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Upa külas Pärna (71401:001:3784) katastriüksust ning osaliselt Männiku (27003:001:0667) katastriüksust.

Planeeringuala piirneb transpordimaa sihtotstarbega 21138 Tahula-Upa teega (27003:001:0340), elamumaa sihtotstarbega Pähklisalu (27003:001:0432) katastriüksusega, maatulundusmaa sihtotstarbega Männiku (27003:001:0667), Kadastiku (71401:001:3783), Kadaka (27003:001:0096), Hääle (43301:001:1202) ja Otsa (27003:001:1036) katastriüksustega ning riigi omandis oleva 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee (27003:001:0335, transpordimaa sihtotstarve) katastriüksusega.

Pärna katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 54997 m² metsamaad ja 17825 m² muud maad.

Hoonestus planeeringualal puudub.

Juurdepääs maaüksusele puudub.

Planeeringuala läbivad 10 kV õhuliin ja 0,4 kV maakaabelliin.

Pärna maaüksus asub tasasel maa-alal, abs. kõrguste vahega ca 9,2-10,7 meetrit. Maapinna lang on Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee suunas. Mullastikust esinevad rähk- ja klibumullad.

Planeeringualas asub pärandkultuuri objekt Prohvetikivi (270:KIV:001). Kivi ei ole riikliku kaitse all, kuid omab Saaremaal tähelepanu kultuuriloolise tausta tõttu. Prohvetikivi on Saaremaal kõige enam tuntud vennastekoguduse kooskäimise kohana, kus kivi juures peeti palveid ja sai alguse Kuressaare Siioni kogudus. Kivi säilitatakse oma esialgses kohas või teiseldatakse Krunt 2 piiri äärde.

OÜ Inseneribüroo STEIGER on koostanud uue koostatava saaremaa valla üldplaneeringu juurde Saaremaa valla välisõhu mürakaardi, töö nr 21/3448. Nimetatud uuringu järgi tuleks uute elamualade planeerimisel arvestada rangemate normtasemetega (sihtväärtuste) täitmisega (55 dB päevasel ajal ja 50 dB öisel ajal) ning rakendada vajalikku puhverala hoonete ja tee vahele. Planeeringu ala jääb mürakaardi järgi osaliselt 60-65 dB ja 55-60 dB alale ning ülejäänud osas alla 50-55 dB alale.

1.5. Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Saare maakonnaplaneering 2030+

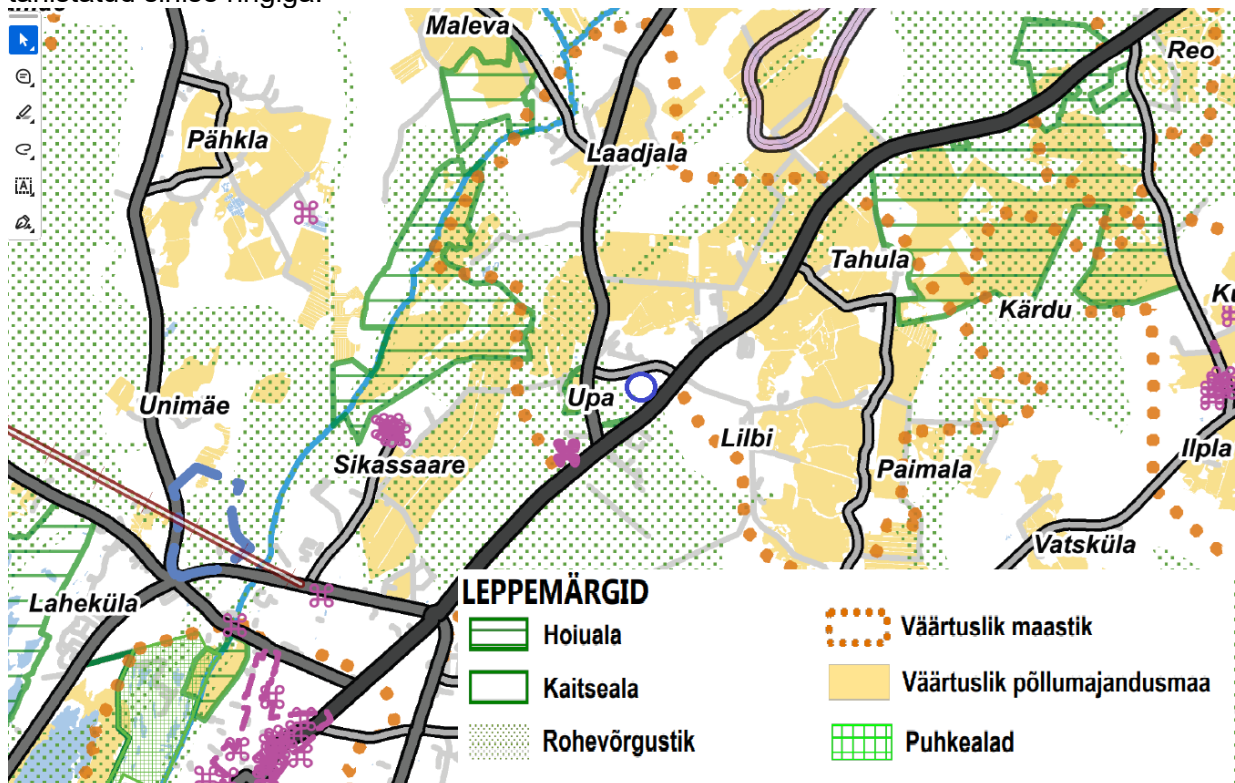
Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala väärtuslikel maastikel. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline,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

Planeeringuala puhul ei ole tegemist pärandkoosluste alaga (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud), samuti ei ole alal põllu-, heina ja karjamaad.

Planeeringualas asuv pärandkultuuri objekt Prohvetikivi (270:KIV:001) säilitatakse oma esialgses kohas või teiseldatakse Krunt 2 piiri äärde.

Täiendavate elamukruntide moodustamine ei löhu olemasolevat maakasutuse ja hoonestuse struktuuri.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardist. Planeeringuala tähistatud sinise ringiga.



Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1).

Ühisplaneeringu maakasutuse kaardi järgi asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmäe ja elumäe. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on ühisplaneeringu mõistes hajaasustusmaa. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja peatükile 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus 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 omaavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 5 kohaselt alasi, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt neli elumäe kinnistut, käsitletakse elumapiirkonnadena ning samas peatükis on toodud tingimused elumapiirkonna detailplaneeringu elluviimiseks. Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt on tegemist metsaga ning planeeringuala jääb väärtuslike maastike alale, osaliselt ulatub planeeringualale maantee sanitaarkaitseala ning väikeses osas vääriselupaiga ala. EELIS andmetel ei ole vääriselupaigale sõlmitud kaitse lepingut. 28.04.2025 kirjaga nr 13-1/25/8571 tegi Keskkonnaamet Keskkonnaagentuurile ettepaneku arhiveerida registris vääriselupaik VEPL00474. Vääriselupaik arhiveeriti Keskkonnaagentuuri poolt.

Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 3.2 kohaselt on ühisplaneeringuala jagatud neljaks erineva iseloomuga piirkonnaks ehk kandiks. Kantide iseloomuga arvestamine eelkõige detailplaneeringute lähtetingimuste ja projekteerimistingimuste koostamisel

loob eeldused piirkondliku omapära säilimisele ja mitmekesisema maastikupildi kujundamisele. Käesoleval juhul on tegemist Upa kandiga. Ala jääb Lilbi – Kärdu – Upa väärtusliku maastiku alale, millele laienevad vaid maakonna teemaplaneeringuga määratud üldised tingimused, eritingimusi ei seata. Ühisplaneeringus on toodud üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks maakonna teemaplaneeringu põhjal, nt kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel ning maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihiidid, endised talukohad kui maastikku kujundavad elemendid tuleb säilitada.

Detailplaneeringuga kavandatakse 6 elamukrunti suurustega 9425-13621 m². Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega ca 5000–25 000 m². Planeeringualast põhjas asub ajalooline Upa külasüda hoonestatud kinnistu pindaladega ca 5000-10000 m², üksikud kinnistud 30000-40000 m². Lääne pool asuvad uuemal ajal hoonestatud kinnistud pindaladega 5000 m² - 25000 m² (Kadaka).

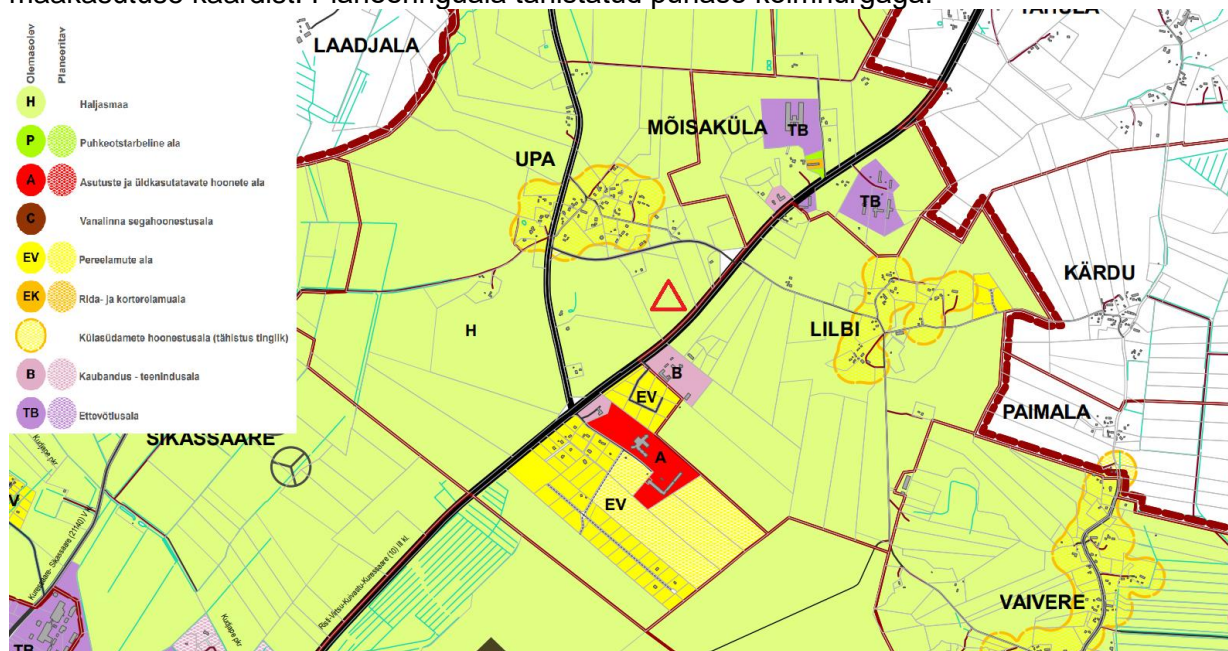
Seega kavandatavate 9425-13621 m² suuruste kruntide planeerimine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega, mistõttu haljasmaa juhtotstarbega alal alla 2 ha suuruste elamukruntide planeerimine piirkonnas on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega ning planeeritava tegevuse jaoks ei ole planeeringualal vaja ühisplaneeringu juhtotstarbeid muuta.

Ühisplaneeringu seletuskirja p 3.4 järgi on ilusaks teelõiguks nimetatud Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maantee Upa-Kuressaare lõik. Ühisplaneeringu kohaselt on ilusad teelõigud üldjuhul seotud neilt avanevate vaadetega ja piirnevate maastikega, kuid tee võib ka ise olla väärtus, nt ajaloolised alleedega ääristatud või munakiviteed. Teede puhul väärtustatakse seda, kui need on reljeefi õgvendamata ja ajaloolist kulgemist järgivad, vaheldusrikkad ja vaateelamusi pakkuvad jmt. Ilusate teelõikude määratlemisega ühisplaneeringus ei reguleerita teede elementide projekteerimist ja tegevusi teekaitsevööndis. Teemaga juhitakse tähelepanu keskkonnaväärtuste säilimisele, teelt avanevate vaadete avamiseks või hoidmiseks.

Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maantee teelõiku Upa-Kuressaare on ühisplaneeringus kirjeldatud järgmiselt: „Erinevalt paljudest teistest Eesti linnadest ei hakka Kuressaarele lähenedes silma tootmis- või laohooned, vaid kase- ja pajuallee, mets ja heinamaad. Saaremaa peamagistraal on samal kohal olnud juba aegade algusest, tegemist on seega ajaloolise teega. Kõige olulisem on säilitada teed palistavad alleed ja puudetukad ka tulevikus. Kohati on alleedes „augud“, seal tuleb alleed täiendada ja vajadusel haiged puud asendada sama liiki puudega. Teest idapool on hoonestamist takistanud ja takistavad ehitusgeoloogilised tingimused, kuna tegemist on endise järvega ja seega madala alaga, kus kõrgused on kohati vaid 3,5 m ümp. Kuna maaparandussüsteem enam ei toimi ja ala on madalam kui ümbritsevad alad, on see üha pikemat aega kevadeti üleujutatav. Teest läände jääv mets tuleks võimalusel säilitada tee kaitsevööndi ulatuses ja hoonestuse kõrgus ei tohi ületada metsa kõrgust, sel juhul säilib teelõigu praegune üldilme ka tulevikus. Upa küla ja Kuressaare linna vaheline ala on seni suures osas hoonestamata, kuid vastav huvi on maanteega piirnevate kinnistute omanikel olemas. Maanteest ida pool tuleb võimalikel arendajatel arvestada üleujutusohuga ning ebasoodsate ehitusgeoloogiliste tingimustega. Maanteest lääne pool oleva metsa puhul on oluline teada, et maatulundusmaa juhtotstarve ei pruugi tagada vaateid ja maastikupilti. Metsakorralduskava lageraiete eest ei kaitse, küll aga kõrghaljastuse säilitamise kohustus läbi detailplaneeringu.“

Planeeringuala Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teeäärses lõigul on ette nähtud kõrghaljastuse säilitamine. Planeeritud hoonestuse kõrgus ei ületa metsa kõrgust. Seega säilib teelõigu praegune üldilme ka tulevikus.

Joonis 3 Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardist. Planeeringuala tähistatud punase kolmnurgaga.



Joonis 4 Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardist. Planeeringuala tähistatud punase kolmnurgaga.



1.6. Olemasoleva maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate katastriüksuste andmed

Kü nimetus	Pindala	Omandivorm	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Pärna	72822 m ²	eraomand	Maatulundusmaa 100%	71401:001:3784	2799050
Männiku	33653 m ²	eraomand	Maatulundusmaa 100%	27003:001:0667	3128834
21138 Tahula-Upa tee	23466 m ²	riigiomand	Traspordimaa 100%	27003:001:0340	13611750

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	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringualal asub Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaantee ja Tahula-Upa kõrvalmaantee kaitsevöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini, 1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 10 kV õhuliin, 0,4 kV maakaabel

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare linna naabruses Upa külas. Kuressaare kesklinnast ca 5 km kaugusel.

Lähimad koolid, lasteaiad, perearstid, kauplused jmt asuvad Kuressaare linnas. Bussiühendus linnaga on suhteliselt rahuldav. Piki Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teed kulgeb Kuressaareni kergliiklustee.

Lähim bussipeatus Tahula peatus asub ca 800 m kaugusel planeeringualast. Bussipeatuseni saab mööda planeeritud juurdepääsuteed, mööda Tahula-Upa teed ja edasi mööda Risti-virtsu-Kuivast-Kuressaare teeserva bussipeatuseni. Kooli bussipeatus paikneb ca 900 m kaugusel planeeringualast.

Planeeringuala piirneb lõunast Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaantee ja põhja pool paikneb Tahula-Upa kõrvalmaantee, millelt on kavandatud mahasõit planeeringualale.

Ajalooline Upa külakeskus asub planeeringualast põhjasuunas. Nii ajaloolise külakeskuse ümbruses kui ka teisel pool Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teed on viimasel aastakümnel palju elamuarendusi kavandatud ja rajatud. Planeeringualast lääne ja edala suunas on rajatud uus elamutekompleks (Rukkilille, Pähkli, Pihlaka, Muusika, Laulu jt. katastriüksustele). Lisaks asuvad suured elamuarendused teisel pool Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteed.

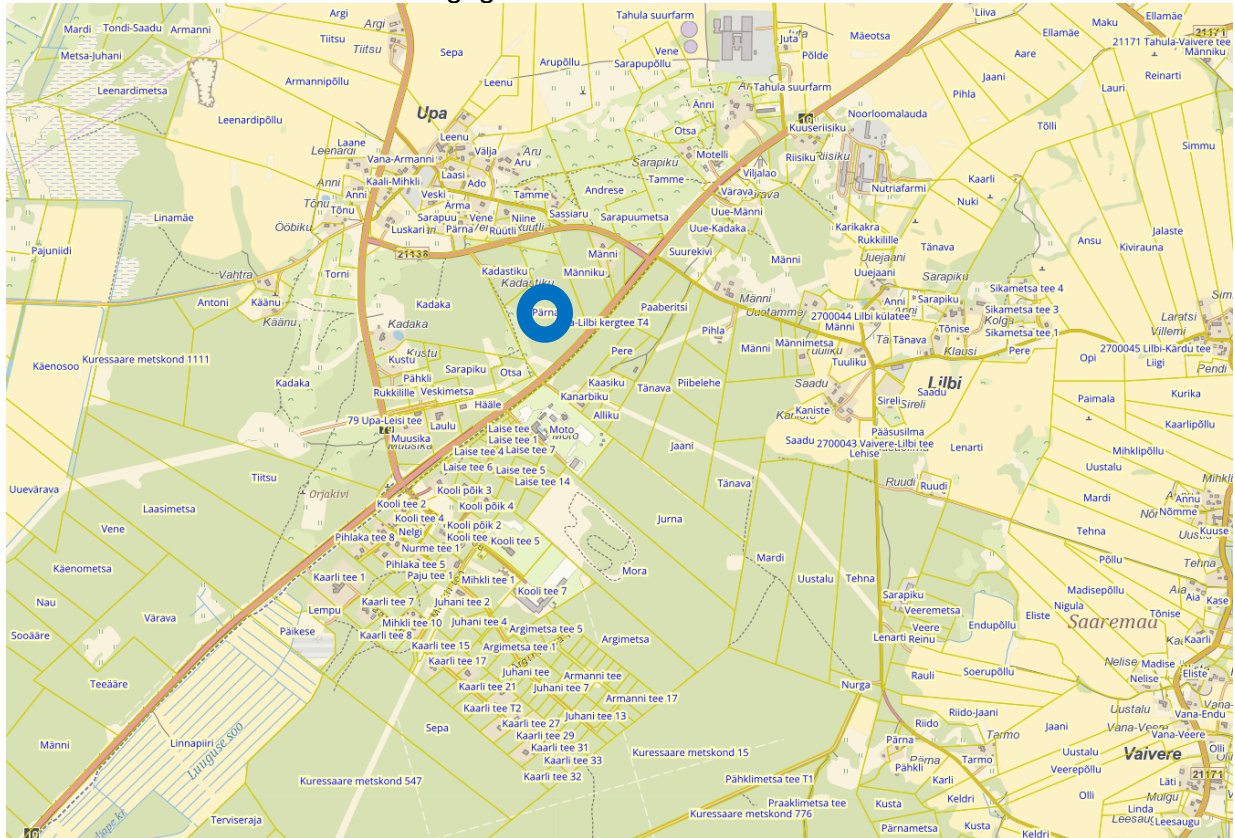
Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega ca 5000–25 000 m². Planeeringualast põhjas asub ajalooline Upa külasüda hoonestatud kinnistu pindaladega ca 5000-10000 m², üksikud kinnistud 30000-40000 m². Lääne pool asuvad uuemal ajal hoonestatud kinnistud pindaladega 5000 m² - 25000 m² (Kadaka). Teisel pool Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teed on elamukruntide keskmine pindala ca 5000 – 6000 m². Detailplaneeringuga kavandatakse 6 elamukrunti suurustega 9425-13621 m².

OÜ Inseneribüroo STEIGER poolt koostatud Saaremaa valla välisõhu mürakaardi järgi (töö nr 21/3448) jääb planeeringuala osaliselt 60-65 dB ja 55-60 dB alale ning ülejäänud osas alla 50-55 dB alale. Nimetatud uuringu järgi tuleks uute elamualade planeerimisel arvestada rangemate normtasemetega (sihtväärtustega) täitmisega (55 dB päevasel ajal ja 50 dB öisel ajal) ning rakendada vajalikku puhverala hoonete ja tee vahele. Hoonestusalad on planeeritud päevase müratasemega 50-55dB alale ning öise müratasemega 40-50 dB alale.

Piirkonna hoonestus on valdavalt kahekordsed kahepoolse viilkatusega ca 8 m kõrgused elamud, katuse kalle on enamasti 35-45 kraadi. Ajaloolises Upa külakeskuses kindlat hoonete harjajoont välja kujunenud ei ole. Tõenäoliselt on hooned paigutatud lähtuvalt ilmakaartest. Uusarendustes on hoonestus üldjoontes paigutatud paralleelselt või risti juurdepääsuteedega. Piiretest esinevad enam jaolt kiviaiad, nii ajaloolised kui ka uued. Uuematel elamukruntidel on ka vähesel määral traditsioonilisi puitaedu. Haljastus on suures osas looduslik. Kuna planeeringuala juurdepääs on kavandatud ajaloolise külakeskuse poolt Tahula-Upa teelt ning lähtuvalt sellest on planeeritava elamuala seotus ajaloolise külaga suurem kui uusarendustega. Seega on planeeringu koostamiselt lähtutud eelkõige just Upa külasüdame arhitektuurist ja hoonete struktuurist.

Planeeringualas asub pärandkultuuri objekt Prohvetikivi (270:KIV:001). Kivi ei ole riikliku kaitse all, kuid omab Saaremaal tähelepanu kultuuriloolise tausta tõttu. Kivi säilitatakse kas samas kohas või teisaldatakse Krunn 2 piiri äärde. Kivile tagatakse jalgsi juurdepääs.

Joonis 5 Maa- ja Ruumiameti väljavõtte planeeringuala kontaktvööndist, planeeritav katastriüksus tähistatud sinise rõngaga



Kokkuvõtvalt võib öelda, et detailplaneeringuga kavandatavad elamukrundid sobituvad piirkonna maakasutuse ja hoonestusstruktuuriga.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse planeeringualal 6 üksiklamu krunti, 2 teemaa krunti ning üks ajutine krunt (Kruunt 9) planeeringu vormistamiseks.

Hoonestusalad on paigutatud nii, et nende vaheline kaugus on minimaalselt 40 m.

Planeerimisseaduse § 125 järgi on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus alates 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonetele. Kruuntidele on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet. Alla 20 m² ehitusloakohustuseta hoonete (välikäimla, kasvuhoone, kuur, mängumaja jmt) rajamine on vaba ning neid ehitusõiguses kajastatud ei ole.

Planeeringualas asub pärandkultuuri objekt Prohvetikivi (270:KIV:001). Kivi ei ole riikliku kaitse all, kuid omab Saaremaal tähelepanu kultuuriloolise tausta tõttu. Prohvetikivi on Saaremaal kõige enam tuntud vennastekoguduse kooskäämise kohana, kus kivi juures peeti palveid ja sai alguse Kuressaare Siioni kogudus. Kivi säilitatakse oma esialgses kohas või teisaldatakse Kruunt 2 piiri äärde. Kivini tuleb tagada avaliku kasutusega jalgrada. Kivi hooldamine ja avalik ruum kivi ümber leppida kokku kohalikul omavalitusel krundi valdajaga ning sõlmida selleks eraldi leping.

3.1 Krundijaotus

Krunt 9 baasil peale planeeringu kehtestamist katastriüksust ei moodustata.

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Krunt 1	9425 m ²	Üksikelamu maa EP, Looduslik maa HL Kü sihtotstarve maatulundusmaa
Krunt 2	10590 m ²	Üksikelamu maa EP, Looduslik maa HL Kü sihtotstarve maatulundusmaa
Krunt 3	9948 m ²	Üksikelamu maa EP, Looduslik maa HL Kü sihtotstarve maatulundusmaa
Krunt 4	13536 m ²	Üksikelamu maa EP, Looduslik maa HL Kü sihtotstarve maatulundusmaa
Krunt 5	13621 m ²	Üksikelamu maa EP, Looduslik maa HL Kü sihtotstarve maatulundusmaa
Krunt 6	12783 m ²	Üksikelamu maa EP, Looduslik maa HL Kü sihtotstarve maatulundusmaa
Krunt 7	2917 m ²	Tee- ja tänavamaa ala LT Kü sihtotstarve transpordimaa
Krunt 8	1184 m ²	Tee- ja tänavamaa ala LT Kü sihtotstarve transpordimaa
Krunt 9	54 m ²	Tee- ja tänavamaa ala LT Kü sihtotstarve transpordimaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 20-60 m² ehitusteatisel kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Kruntidele on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet. Alla 20 m² ehitisealusepinnaga ehitusloakohustusega hoonete (välikäimla, kasvuhuone, kuur, mängumaja jmt) rajamine on vaba ning neid ehitusõiguses kajastatud ei ole. Kruntidele on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet.

Hooned kavandada kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi. Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

3.2.1 Krunt 1-6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.2.2 Krunt 7, 8 ja 9

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala
Hoonete suurim lubatud arv:	0

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Transpordiamet on 20.05.2024 väljastanud seisukohad Upa küla Pärna detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-2/24/7186-2.

Lisaks planeeringualale on juurdepääsutee vajalik Pähklisalu ja Männiku katastriüksustele. Vastavalt Pähklisalu, Männiku ja Pärna kinnistute omanike vahelisele kokkuleppele on juurdepääsutee kavandatud mahasõiduga Tahula-Upa kõrvalmaanteelt üle Männiku katastriüksuse. Põhijoonisel on markeeritud nähtavuskolmnurgad vastavalt Tee projekteerimise normide lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine.

Krundisistest teede laius ja seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto jmt juurdepääsu. Lähtudes kasutusel olevast tehnikast, peavad teed võimaldama sõitmist vähemalt 10 meetrit pikkadel, 4 meetrit kõrgetel ja 26 tonni kaaluvatel veoautodel (prügiauto, päästeauto), mille pöörderaadius on 10 meetrit. Tupiktee ümberpöördekoht on kavandatud juurdepääsutee lõppu, aluseks võetud EVS 843:2016 Joonis 4.6. Katendi liigiks peab olema vähemalt siirdekatennd kahekordse pindamisega. Juurdepääsutee äärde projekteerida ja rajada välisvalgustus.

Planeeritud juurdepääsutee seada avaliku kasutusega teeks.

Juurdepääsud igale krundile eraldi lahendada projekteerimise käigus.

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

3.4 Piirded

Piirdeid on lubatud rajada ainult hoonestusala piirides.

Planeeringuala lähipiirkonnas on enamuses osas ajaloolisi ja uusi kiviaedu, vähesel määral traditsioonilisi puitaedu.

Keelatud on rajada piirdeaedadena läbipaistmatuid, kõrgeid, massiivseid kivimüüre ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Keelatud on rajada vundamendil aedu.

Lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaeda. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus 1,2 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Maa- ja Ruumiameti andmetel on planeeritav ala ca 75% osas kaetud metsakõlvikuga. Alal on nii lehtpuid, okaspuid kui kadastikke.

Väljaspool hoonestusala, teid ja tehnorajatisi paiknev haljastus ja ala looduslik ilme tuleb säilitada.

Vältida hoonestusalal lageraie, võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga. Väljaspool hoonestusala lageraie keelatud va juurdepääsuteede ja tehnovõrkude kohal.

Vältimaks alustaimestikku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

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

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Uut haljastust võib rajada hoonestatavale alale. Uus haljastus rajada vastavalt omaniku soovile ja maitsele. Soovituslikult arvestada taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Pärna maaüksus asub tasasel maa-alal, abs. kõrguste vahel ca 9,2-10,7 meetrit. Maapinna lang on Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee suunas.

Teed rajada maapinnast veidi kõrgemale, et vesi saaks valguda teeäärsetele rohelistele aladele.

Elamu ja kõrvalhoonete orienteeruv +/-0.00 on planeeritud abs. kõrgusele 10,50 – 11,00 m. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Orienteeruv veetarbimine krundi kohta on ca 0,5 m³/ööpäevas. Igale krundile on kavandatud individuaalne puurkaev. Vastavalt veeseaduse § 154 on planeeritavatele puurkaevule moodustatud 10 m raadiusega hooldusala. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, veeseadus § 153.

Täpsed lahendused antakse projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

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

Ühe krundi ööpäevane reovee kogus on ca 0,5 m³, mis teeb 6 planeeritava krundi peale kokku ca 3,0 m³ ööpäevas.

Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Kruntidele paigaldada biopuhasti ja puhastist väljuv heitvesi immutada pinnasesse.

Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.

Joonisel on markeeritud alad kuhu vastavalt veeseadusele ei ole lubatud rajada veehaaret ja selle sanitaarkaitseala ja hooldusala. Keskkonnainfo puuraukude registri andmetel nimetatud alades puuraugud puuduvad.

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

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

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

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel).

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

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

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

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida puhastamisest osutavalt ettevõttelt.

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

Reoveerajatiste asukohta võib muuta hoonete projekteerimise käigus võttes arvesse planeeringu joonisel näidatud kitsendusi. Kui muudetud asukoht tekitab täiendavaid kitsendusi piirinaabritele tuleb see piirinaabriga kooskõlastada. Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

Täpsed lahendused ja asukohad antakse projekteerimise staadiumis.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinnakalletega rohelistele aladele.

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 23.10.2024 väljastanud tehnilised tingimused nr 484169.

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta. Krunt 7 ja 8 peakaitsete suurus (tänavavalgustus) selgub projekteerimise staadiumis.

Planeeritavate kruntide liitumine elektrivõrguga on planeeritud olemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil. Objektide elektrivarustuseks on kavandatud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Elektritoide liitumiskilbist objektini rajada maakaabliga.

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

Maakaabli ja liitumiskilbi täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

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

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteseadmeteks ning elektrikut ja erinevaid soojuspumpasid sh maaküttepumbasid. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada hoonestusala piirides või lagedale alale. Metsa raadamine horisontaalse maakütte paigaldamiseks on keelatud. Kui horisontaalne maaküttekontuur ei mahu, on võimalik kombineerida erinevaid kütelahendusi.

4.6 Side

Kaabelsidega liitumiseks on AS Telia Eesti 21.10.2024 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39229583.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrass on kavandatud sidekaevust F49H13M5. Igale krundile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Alternatiivsed sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 6 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Krunn 1	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringualal asub Tahula –Upa tee kaitsevöönd
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool 0,4 kV maakaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub 0,4 kV maakaabel
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbpeenra kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti, imbpeenar ja kogumiskaev ning nende kujud
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Planeeritud puurkaevu hooldusala

Krunn 2, 3	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbepinna kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti, imbepinna ja kogumiskaev ning nende kujud
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Planeeritud puurkaevu hooldusala
Krunn 4-6	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja vältimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringualal asub Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee kaitsevöönd
	Asjaõiguseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	10 m mõlemal pool 10 kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub 104 kV õhuliin
	Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	reovee kogumiskaevu ja pealt kinnise biopuhasti kuja 5 m, imbepinna kuja 10 m	KOV	Planeeritud biopuhasti, imbepinna ja kogumiskaev ning nende kujud
	Veeseadus	Puurkaevu hooldusala 10 m	KOV	Planeeritud puurkaevu hooldusala
Krunn 8	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja vältimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringualal asub Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee kaitsevöönd

6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Krunt 1	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
Krunt 2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
	KOV	Avalik kasutus	Krundil paikneb pärandkultuuri-objekt Prohvetikivi ning kivile tuleb tagada avalik jalgsi juurdepääs	Jalgraja laius ca 2 m. prohvetikivi ja jalgraja täpne asukoht selgub peale uute katastriüksuste moodustamist.
Krunt 3	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
Krunt 4	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m siderajatistest
Krunt 5	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
Krunt 6	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp	1 m elektrirajatisest
Krunt 7	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud 0,4 kV maakaabel ja liitumiskilp ning perspektiivne 10 kV maakaabli koridor	1 m elektrirajatisest
	Sidekanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekaabel	1 m siderajatistest
	KOV	Avalik kasutus	Planeeritud juurdepääsutee	Teemaa laius ca 10 m
Krunt 8	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud perspektiivne 10 kV maakaabli koridor	1 m elektrirajatisest
	KOV	Avalik kasutus	Planeeritud juurdepääsutee	Teemaa laius ca 10 m

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitselikud tingimused

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

- Ühisplaneeringu järgi jääb planeeringualale maantee sanitaarkaitsevöönd, mis on kinnitatud vastavalt teede- ja siseministri määrusega nr 55 „Maantee projekteerimismäärused“ Käesoleval hetkel kehtivas kliimaministri 17.11.2023 määruses nr 71 „Tee projekteerimismäärused maantee sanitaarkaitsevöödi definitsioon ja käsitus puudub.
- 2023 aasta liiklusloenduse järgi on liiklussagedus Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee planeeringualaga piirneval lõigul 3469 autot ööpäevas, sellest 97% on sõidu- ja pakiautod, 1% veoautod ja autobussid ning 2% autorongid ning liiklussagedus Tahula-Upa teel on 164 autot ööpäevas, sellest 98% on sõidu- ja pakiautod, 1% veoautod ja autobussid ning 1% autorongid.

Liiklusest tulenevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasemetele.

OÜ Inseneribüroo STEIGER poolt koostatud Saaremaa valla välisõhu mürakaardi järgi (töö nr 21/3448) jääb planeeringuala osaliselt 60-65 dB ja 55-60 dB alale ning ülejäänud osas alla 50-55 dB alale. Nimetatud uuringu järgi tuleks uute elamualade planeerimisel arvestada rangemate normtasemetega (sihtväärtustega) täitmisega (55 dB päevasel ajal ja 50 dB öisel ajal) ning rakendada vajalikku puhverala hoonete ja tee vahele. Hoonestusalad on planeeritud päevase müratasemega 50-55dB alale ning öise müratasemega 40-50 dB alale.

Müratundlike ruumide projekteerimisel jälgida, et liiklusest tulenevad müratasemed vastaksid nimetatud määrusele. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kasutada müratõkestavaid materjale ning heliisolatsiooniga aknaid ja uksi. Eluhoone planeerimisel paigutada müratundlikud ruumid müraallikast kaugemale.

Maantee ja hoonestusalade vahel säilitada kõrghaljastus. Tihe haljastus aitab hajutada heli.

Samuti võib kasutada spetsiaalseid müra summutavaid aiapaneele.

Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringuala piirnev riigitee on tolmuva kattega. Maantee ja hoonestuse vahele jääb metsaala, mis piirab tolmu ja saaste levikut.

Lähtuvalt eelkirjeldatust ei ole vajadust planeerida teeäärseid leevendusmeetmeid (müratõkkesein) riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Kõrghaljastuse säilitamise meetmed p. 3.5
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Puurkaevu asukoha valikul võtta arvesse veeseaduse § 86 nõudeid.
- Reovee rajatiste rajamisel lähtuda veeseadusest ja Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“
- Reovee kogumismahutid lasta tühjendada vastavat luba omava ettevõtte poolt.
- Sademevee juhtimisel pinnasesse lähtuda veeseadusest
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Tagatud peab olema jäätmete liigiti kogumine nii ehitustegevuse käigus kui ka kruntide kasutuselevõtul. Samuti peab olema tagatud krundipõhine jäätmete liigiti üleandmine või rajada ühine jäätmekonteinerite ala (kuni 5 jäätmeliiki). Soovituslikult kompostida biolagunevad jäätmed igal krundil eraldi. Kruntidel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema tupiktee lõpus asuvatel kruntidel (4 ja 6) tagatud jäätmeveoki ümberpööramiseks kohajäätmete rajamine krundi siseselt, selle puudumisel peab krundi omanik arvestama vajadusega jäätmekonteinerid tühjendamiseks välja tuua asukohta, kus ümberpööramine on võimalik.“

7.2 Sotsiaalsed, kultuurilised ja majanduslikud mõjud

Planeeringuga kavandatakse 6 üksikelanut. Planeeringu elluviimise tulemusena kasvab Upa küla elanike arv ja mõningal määral võib kasvada ka valla elanike arv ning sellest tulenev tulubaas. Elanike kasv võib elavdada külaelu (kogukonnaelu, vaba aja veetmine jmt).

Pärimusega seotud koha „Prohvetikivi“ külastus jääb avalikuks.

7.3 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

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

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 järgi võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit; Planeeringuga on kruntide hoonestusalad planeeritud üksteisest ja olemasolevatest üle 60 m² ehitisealuse pinnaga Kadastiku kinnistul asuvast elamust vähemalt 40 m kaugusele ning Pähklisalu katastriüksuse piirist 20 m kaugusele.
- 3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Lähimad tuletoorje veevõtukohad asuvad ca 300 m kaugusel Lilbi külas Triinu katastriüksusel (71401:001:2978) ja ca 800 m kaugusel Upa külas Kooli tee ääres.

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

7.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

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

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel.

Enne kruntide võõrandamist peavad olema tehtud ja rajatud:

- Kohaliku omavalitsusega peab olema sõlmitud avaliku kasutuse leping prohvetikivile juurdepääsuks ja kivi kasutamiseks.
- Planeeritud tänavad ja juurdepääsuteed peavad olema välja ehitatud ning neile väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatistid. Koos teega rajada tänavavalgustus. Juurdepääsutee avalikuks kasutamiseks määramise eeltingimus on see, et tee peab olema vastavalt tee ehituse projektile välja ehitatud. Avalikult kasutatava tee ehitamiseks taotleda ehitusluba ja peale tee valmimist anda üle vallale. Juurdepääsuteed sh mahasõidud rajab piirkonna arendaja.

- Likvideeritud olemasolev ristumiskoht Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teele
- Planeeritud elektri ja kaabelside ühendused liitumispunktideni või kruntide piirini. Planeeritud elektri- ja siderajatised peavad olema välja ehitatud ning neile väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatistid. Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvabakatte rajamist.

Ühised tehnorajatised rajab piirkonna arendaja. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud elektrikaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaablid kuni krundi liitumispunktini, tänavavalgustus.

Peale elektri kaabellinide ja liitumiskilpide väljaehitamist esitada elektripaigaldise nõuetekohane tunnistus vallale

Peale siderajatisete väljaehitamist peab kasutusteatist olema valla poolt loetud teavitatuks.

- Trassivaldajatega peavad olema sõlmitud isikliku kasutusõiguse lepingud.
3. Planeeritavate hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitusteatistide esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
 - Elamukrunte teenindavad teed ja tehnovõrgud (sh sademevete kraavid, elektrivarustus, sidevarustus, välisvalgustus) peavad olema välja ehitatud ning neile peab olema väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatistid enne hoonetele ehituslubade väljastamist.
 - Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiamet menetlusse. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
 - Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede, puurkaevu, reoveesüsteemi ja parkimise lahendus.
 - Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
 4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatistide esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
 - Enne hoonete kasutusloa väljastamist peab olema hooned teenindavad tehnovõrgud välja ehitatud.

9. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

1.1 Krunn 1

Pindala:	9425 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

1.2 Krunn 2

Pindala:	10590 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

1.3 Krunn 3

Pindala:	9948 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puut, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

1.4 Krunn 4

Pindala:	13536 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puut, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

1.5 Krunn 5

Pindala:	13621 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

1.6 Krunn 6

Pindala:	12783 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	1
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale, samuti ümar- ja freespalki. Kasutada naturaalseid materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

1.7 Krunn 7

Pindala:	2917 m ²
Krunni kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala

Hoonete suurim lubatud arv: 0

1.8 Krunn 8

Pindala: 1184 m²

Krunni kasutamise sihtotstarve: Tee- ja tänavamaa ala

Hoonete suurim lubatud arv: 0

1.9 Krunn 9

Pindala: 54 m²

Krunni kasutamise sihtotstarve: Tee- ja tänavamaa ala

Hoonete suurim lubatud arv: 0