



Osaühing DP Projektbüro
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819,
vald@saaremaavald.ee, +372 4525000

Huvitatud isik: Jalmar Jaansen

Töövõtja: Osaühing DP Projektbüro
Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819
alar@dpprojekt.ee, +372 4545491

SAAREMAA VALD KÄRLA ALEVIK
KARUJÄRVE TEE 25 DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 03-24-DP
Algatatud 16.04.2024 korraldusega nr 2-3/388

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 14.10.2024

KURESSAARE 2024

Sisukord

Menetlusdokumendid

Seletuskiri

1	Lähtesituatsioon	4
1.1	Planeeringu koostamise alused	4
1.2	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	4
1.3	Planeeringu koostamise eesmärk.....	5
2	Planeeritava maa-ala asukohta ja olemasoleva olukorra kirjeldus	6
2.1	Asukoht	6
2.2	Olemasoleva ruumi kirjeldus	6
2.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid	7
2.4	Olemasoleva maaüksuse struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	8
2.4.1	Alal olevad kitsendused:	8
3	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum.....	8
3.1	Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng	8
3.1.1	Saare maakonnaplaneering 2030+.....	8
3.1.2	Planeeringu vastavus üldplaneeringule	9
3.2	Krundijaotus.....	10
3.3	Projekteerimispõhimõtted.....	10
3.3.1	Arhitektuursed piirangud hoonetel.....	11
3.4	Juurdepääs ja parkimine	11
3.5	Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine	12
3.6	Keskkonnakaitselised tingimused	13
3.7	Kuritegevuse riskide ennetamine	14
3.8	Tuleohutusnõuded	14
4	Tehnovõrkude lahendus.....	15
4.1	Elektrivarustus	15
4.2	Sidevarustus.....	15
4.3	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	15
4.4	Sademevesi	15

4.5	Drenaaž	15
4.6	Soojavarustus.....	16
5	Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused	16
6	Planeeringu elluviimise tegevuskava	17
7	Krundi ehitusõigus	18

Joonised

DP1	Asendiskeem	M 1:10000
DP2	Tugijoonis	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnoorkudega	M 1:500

Lisad

Illustratsioon

Ametkondade tehnilised tingimused ja lähteseisukohad

Seletuskiri

1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus:	Karujärve tee 25 detailplaneering
Huvitatud isik:	Jalmar Jaansen
Planeeringuala suurus:	ca 2,2 ha

1.1 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (22.03.2024);
3. Saaremaa Vallavalitsuse 16.04.2024 korraldus nr 2-3/388 „Kärla alevikus Karujärve tee 25 detailplaneeringu algatamine“.

1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 16.04.2024 korraldus nr 2-3/388 „Kärla alevikus Karujärve tee 25 detailplaneeringu algatamine“ lähteseisukohad;
2. Geodeetiline alusplaan: Osäühing Võrgurist, töö nr 1634-032024 (09.04.2024);
3. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
4. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
5. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
6. Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
7. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
8. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
9. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
10. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
11. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
12. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
13. Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
14. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
15. Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
16. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
17. Saare maakonnaplaneering 2030+;
18. Kärla Vallavolikogu 21.03.2006 otsusega nr 8 kehtestatud „Kärla valla üldplaneering“;
19. AS Kuressaare Veevärk 21.02.2024 „Liitumistingimused nr 3066 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks“;
20. Elektrilevi OÜ 16.04.2024 liitumisleping nr 471628;
21. Transpordiameti seisukohad detailplaneeringu koostamiseks 06.05.2024

nr 7.2-2/24/6962-2;

22. Põllumajandus- ja Toiduameti lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
30.04.2024 nr 6.2-6/ 3351-1;

23. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002
„Kuritegevuse ennetamine“ jne).

1.3 Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

2 Planeeritava maa-ala asukohta ja olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1 Asukoht

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Kärla alevikus asuv Karujärve tee 25 (katastritunnus 43301:001:1212, kinnistu nr 10000350) katastriüksus (vt Joonis 1). Karujärve tee 25 katastriüksuse pindala on 06.06.2024 seisuga 22426 m² ning maaüksus on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega.

Planeeringuala piirneb põhja suunal Põldise (katastritunnus 37301:002:0499, kinnistu nr 3585934, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), lõuna suunal Karujärve tee 15 (katastritunnus 37301:001:0906, kinnistu nr 70034, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja 3730112 Raudtee tee T1 (katastritunnus 71401:001:0347, kinnistu nr 11445450, sihtotstarve 100% transpordimaa), ida suunal 21117 Kärla-Karujärve tee (katastritunnus 37301:002:0426, kinnistu nr 13693550, sihtotstarve 100% transpordimaa) ning lääne suunal Rehi (katastritunnus 37301:002:0010, registriosa nr 1362334, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) katastriüksusega.



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver)

2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritava ala suurusega ca 2,2 ha asub Kärla aleviku põhjapoolses osas Kärla-Karujärve tee vahetus läheduses. Ehisregistri info kohaselt katastriüksusel hooned ja rajatised puuduvad. Registreerimata rajatistest asub maa-alal endise abihoonde vare, 10 kV keskpinge õhuliin, kasutusest väljas sidekaablid, ELA SA sidetrass ELA107, madalpingekaablid, Tänaku 10/0,4 kV mastalajaam ja drenaažitorustik. Planeeringuala läbib keskpinge õhuliin ASCR-31/7 ja mastalajaam kuuluvad vastavalt Draftit OÜ rekonstrueerimisprojektile (töö IP6321)

demonteerimisele. Maa-alale on projekteeritud uus komplektalajaam ja 10 kV maakaabelliinid. Riigimaanteega külgnevale alale on KLM Projekt OÜ projeteerinud kegliiklustee (töö nr 1048). Planeeringuala jääb osaliselt 21117 Kärla-Karujärve tee teekaitsevööndisse ja osaliselt maaparandussüsteemi maa-alale „Kirikuküla“. Planeeritava ala puhul on tegemist valdavalt loodusliku rohumaaga, esineb kunagise põllumaa harimisel kuhjatud kivihunnikuid ja võsastunud piirkondi. Maapinna reljeef on ühtlaselt langev põhjalõuna suunaliselt. Muinsuskaitsetud objektid, looduskaitsetud objektid ning kultuurimälestised maa-alal puuduvad. Planeeringuala läbib pärandkultuuri objekt „Jaagarahu-Kuressaare raudtee“. Ehitati 1950. aastate alguses Nõukogude sõjaväe poolt. Objektist või tema esialgsest funktsionaalsusest on säilinud 20-50%. Pärandkultuuri objektid ei ole riikliku kaitse all, nende säilimine on eeskätt maaomanike endi kättes.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala asub tiheasustatud alal. Peale planeeringu realiseerumist jääb lähipiirkond hajutatud hoonestusega looduslikuks maaks, võimaldades lisaks elamumaa ehitustegevusele laomajanduse, haljastuse ja põllumajandusega seotud tegevusi. Planeeritav hoonestusala moodustab planeeringualast 17%.

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuala, mis asub hoonestusalast väljapool, jääb valdavalt looduslikuks rohealaks, kuhu käesoleva detailplaneeringuga uusi ehitisi ei planeerita ja mõju looduskeskkonnale on minimaalne.
- Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga, hoonestuse tihedusega ja hoonestusalade suurusega.
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.
- Detailplaneeringu elluviimisel võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud on minimaalsed, kuna planeeringuala sulandub lõuna poole jääva pere- ja ridalelamu maaga.

Planeeringuala kontaktvööndist lõuna pool paiknevad valdavas osas maatulundusmaa sihtotstarbega üksikelamute ja kõrvalhoonetega maa-alad. Hoonestatud on Karujärve tee 15, Kaasu tee 3, Kaasu tee 5, Kaasu tee 9, Kaasu tee 11 ja Kaasu tee 13. Hoonete orientatsioonil ilmakaarte suhtes korrapärasus puudub ja hoonetevahelised kaugused katastriüksusel on alates 5 meetrist. Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse andmetele on õuealade suurused piirkonnas kuni 5000 m² ja hoonete arv ühel õuealal kuni 7 (Kaasu tee 9). Hooned on valdavalt viilkatustega, abihooned madalamate katustega. Lähim elamu (Karujärve tee 15) jääb planeeringualast ca 30 m kaugusele. Põhja poole ja teisele poole Kärla-Karujärve teed jäävad Kärla-Kirikuküla hoonestamata põllumassiivid. Lähim haridusasutus, kauplus ja transpordiühendus (bussipeatus) asuvad planeeringualast ligikaudu 800 meetri kaugusel Kärla aleviku keskuses. Planeeritud hoonete kõrgused, välisilme ja

arhitektuur kujundatakse lähtuvalt lähiala olemasolevast hoonestusest, moodustades piirkonnaga ühtse terviklahenduse. Planeeringualale on juurdepääs tagatud Kärla-Karujärve riigimaanteelt läbi avalikult kasutatava Kaasu ja Raudtee tee.

Võttes arvesse piirkonnas väljakujunenud maakasutust ning hoonestust, sobitub planeeringuga kavandatav tegevus olemasolevasse keskkonda.

2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Adress	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Karujärve tee 25	22426 m ²	Maatulundusmaa 100%	43301:001:1212	10000350

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta seisuga 06.06.2024

2.4.1 Alal olevad kitsendused:

1. Madalpingekaabli kaitsevöönd, 1 m kaabli teljest
2. Keskpinge õhuliini kaitsevöönd, 10 m liini teljest
3. ELA SA sidetrassi kaitsevöönd, 1 m trassi teljest
4. Riigimaantee kaitsevöönd, 10 ja 30 m äärmise sõiduraja servast
5. Maaparandussüsteemi maa-ala "Kirikuküla"

3 Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

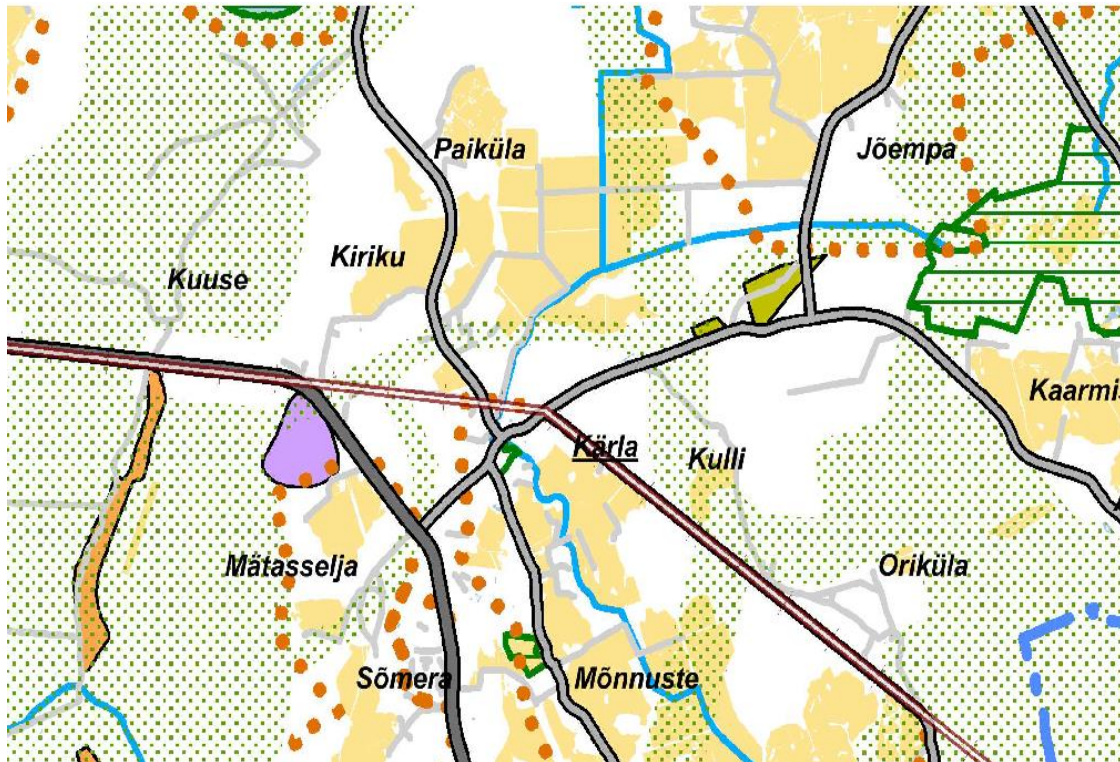
Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks, krundi arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

3.1 Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

3.1.1 Saare maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt asub planeeritav ala nn valgel alal, kus piirangud puuduvad (vt Joonis 2).

Maakonnaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.



Joonis 2. Väljavõte Saare maakonnaplaneeringust 2030+ ruumiliste väärtuste kaardist

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtivas Saare maakonnaplaneeringus toodud põhimõtetega.

3.1.2 Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Kärja Vallavolikogu 21. märtsi 2006. a otsusega nr 8 kehtestatud Kärja valla üldplaneering (edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala reserveeritud laohoone maa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on laohoone maa maa-ala, millel paiknevad erinevate tootmisalade laod ja hoidlad (puisteainete- ja kütusehoidlad, külmhooned jm). Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed on tootmishoone maa ja laohoone maa. Maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve. Detailplaneeringuga kavandatakse elamu ja abihoonete ehitamist. Üldplaneeringuga on elamumaa juhtotstarbega alale määratud järgmised lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: krundi minimaalne suurus 3000 m², lubatud kuni 3 hoonet, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 15% krundi pindalast, ei tohi halvendada valgustingimusi naaberkruntidel, tänava maa-alast vähemalt 10 m jätta hoonestamata, soovitatavalt säilitada üle 30 cm tüve läbimõõduga puud. Karujärve tee 25 katastriüksusele planeeritakse elamu ja abihoonete ehitamist üldplaneeringuga määratud laohoone maa juhtotstarbega alale, mis on üldplaneeringuga kavandatud tootmis- ja laohoonete ehitamiseks. Kuna maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav (vähemalt 51%) sihtotstarve, siis on võimalik kaaluda üldplaneeringust erinevat maa-ala kasutust kuni 49% ulatuses. Käesoleva detailplaneeringuga katastriüksuse jagamist ette ei nähta ja hoonestus kavandatakse väiksemale alale kui poolele katastriüksusele. Kavandatav hoonete arv on kuni 3

(ehitusloakohustuslikud hooned) ja hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala jääb alla 15% krundi pindalast. Arvestatud on piirkonna väljakujunenud hoonestustihedusega ühel krundil. Sellest tulenevalt ei ole tegemist valdava maakasutuse muudatusega ja üldplaneeringu muutmisega. Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Kärla valla üldplaneeringus toodud põhimõtetega.

3.2 Krundijaotus

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Karujärve tee 25 (43301:001:1212) katastriüksust. Maakorraldustoiminguid käesolev detailplaneering ette ei näe.

Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
Karujärve tee 25	22426	Maatulundusmaa (M 100%)	Muu looduslik maa (ML 55%), üksikelamumaa (EP 45%)

Tabel 2. Krundijaotus

3.3 Projekteerimispõhimõtted

Planeeritaval krundil määratakse ehitusõigus ühe elamu ja kahe abihoone (ehitusloakohustuslikud hooned) ehitamiseks detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusaladel (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“). Elamu rajatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m. Abihooned rajatakse ühekorruselistena või katusekorrusega, katuseharja suurima lubatud kõrgusega maapinnast 7,0 m. Suurim lubatud ehitisealune pind krundil on 800 m². Lisaks lubatakse planeeringualal alla 60 m² ehitisealuse pindalaga ja alla 5 m kõrguste hoonestuse rajamist, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind.

Elamu projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtne ning harmoneeruv ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid, katuse harjajoone suund jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri. Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Piirkonna väljakujunenud hoonestuse paigutus ei ole ühtlane, millest tulenevalt planeeritava hoonestuse orientatsiooni ja paigutust ei määrata. Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovörke ning hoonestusaladeni kulgev juurdepääsutee. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

3.3.1 Arhitektuursed piirangud hoonetel

1. Katuse kaldenurk – 30-45°, 1-korruseliste abihoonete katuse kaldenurk 20-45° (sh. ehitusloakohustuslikud hooned). Katusetüüp- viilkatus, ehitusteatise kohustuslikkusega hoonetel lubatud ühepoolse kaldega. Lubatud katusekatte materjalid – puitsindel, bituumensindel, katuseplekk, katusekivi
2. Elamu korruselisus – kuni 2; abihoonete korruselisus – kuni 2 (teine korrus katusekorrusena)
3. Elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast 9,0 m, abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast 7,0 m
4. Hoonete ±0,00 – planeeritavast maapinnast 0,2-0,5 m kõrgemal
5. Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita)
6. Välisviimistlus: ehitusmaterjalina katusel kasutada looduslähedasi materjale, nagu puitsindel ja katusekivid, lisaks looduslähedastes värvitoonides katusepleki kasutus; välisseintes lubatud puit, palk, krohv ning looduslik kivi. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad
7. Aknaraamid ja ukсед: puit, puit-alumiinium või plastik
8. Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv
9. Piirdeaiad: kivi-, hirs- või lattaiaid, samuti keevispaneelaiad hekiga kombineeritult. Piirete suurima kõrgusega 1,5 m. Piirded lubatud püstitada üksnes hoonestusala piirile, eelistades privaatsuse loomist pigem haljastuse rajamisega.
10. Hoonete suurim arv krundil 3 (elamu + 2 abihoonet)
11. Lisaks lubatakse planeeringualal alla 60 m² ehitisealuse pindalaga ja alla 5 m kõrguste hoonestuse rajamist, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind 800 m².

3.4 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale on tagatud juurdepääs 21117 Kärla-Karujärve riigimaanteelt läbi avalikult kasutatava Kaasu ja Raudtee tee. Riigitee 2023. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 362 autot. Planeeringuala asub osaliselt riigitee kaitsevööndis laiusega 30 ja 10 m äärmise sõiduraja servast. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust käsitletakse keskkonnaministri 03.10.2016 määruses nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Meetmed müra normtasemete tagamiseks on esitatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1. Liiklusmüra piirväärtus III kategooria aladel (keskuse maa-alad) on 70dB (müratundliku ala teepoolisel küljel). Hoonestusala on planeeritud riigimaanteest ca 70 m kaugusele ja liiklusmüra leevendamiseks vajadus puudub.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Mahasõit riigimaanteelt on olemasolev ja paikneb Karujärve tee 15 kinnisasjal, millele on seatud isiklik kasutusõigus tee laiuse ning kaitsevööndiga 5 m.

Avalikult kasutatavalt Raudtee teelt kuni hoonestusalani nähakse ette juurdepääs mööda kavandatavat min 3,5 meetri laiust juurdepääsuteed. Tee peab olema aastaringselt läbitav. Ehitusprotsessi käigus planeeringualal tuleb vältida juurdepääsuks olevate vallateede (Kaasu tee 3730027 ja Raudtee tee 3730112) kahjustamist. Parkimine planeeritaval krundil toimub hoonestusalal. Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Planeeritav parkimiskohtade arv krundil on 2 tk. Kavandatava juurdepääsutee ligikaudne asukohat on näidatud joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“.

3.5 Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine

Planeeritava krundi piirdeaiaks võib olla kivi-, hirs-, võrk- või lattaed, samuti metallkeevisaed hekiga kombineeritult. Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 m. Piirded on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile (keelatud on rajada piirdeaeda krundi piirile), kuid soovitatavalt eelistada aedade püstitamise asemel luua privaatsust haljastuse ja hekiga. Katastriüksus on registreeritud Maa-ametis haritava maa, loodusliku rohumaa ja muu maaga alana. Planeeringu koostamise ajaks on valdavalt tegemist loodusliku rohumaa, esineb kuhjatud kivihunnikuid ja võsastunud piirkondi. Üksikud leht- ja viljapuud hoonestusaladest väljapool säilitatakse. Katastriüksuse põhjapoolne piir kulgeb mööda kuivenduskraavi, kuhu ehitustegevust ei planeerita. Krundi haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus, kus krundile haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike. Samuti on oluline olemasolevat taimestikku võimalikult vähe kahjustada, raadata vaid planeeritavat ehitusala ning arvestada õueala kujundamisel olemasoleva taimestikuga.

Krundil tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirja ja jäätmeseaduse nõuetele. Jäätmemahutite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki überpööramisvõimalusega, kui mahutid asuvad kinnistul suuremast teest eemal tupiktee lõpus. Planeeritav jäätmemahuti asukoht jääb avalikult kasutatava Kaasu tee lähedusse ja jäätmeveoki kinnistule sissesõiduks vajadus puudub. Tagada tuleb jäätmete liigiti kogumine, biolagunevad jäätmed on soovitav kinnistul kohapeal kompostida.

Maapinna reljeef on ühtlaselt langev põhja suunas. Sademeveed suunatakse juurdepääsuteede katenditest eemale ja immutatakse pinnasesse. Hoonete lähedal tekkivad sademeveed juhtida vundamentidest eemale ja immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimise kõrgusmärgid on esitatud põhijoonisel DP3. Maapinna kõrgust täitmise teel ette ei nähta. Minimaalne täitmine on lubatud maapinna kallete andmisel hoonetest eemale. Sademeveed

ei tohi valguda hoone suunas ja keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele ning juurdepääsuteedele. Sademevete ja vertikaalplaneerimise detailne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus.

3.6 Keskkonnakaitselised tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust, puuduvad muinsuskaitsealased objektid, kaitsealused loodusobjektid ja kultuurimälestised. Planeeringuala läbib pärandkultuuri objekt „Jaagarahu-Kuressaare raudtee“.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad, kuid lühiajalised ja lõpevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Ehitustegevus tuleb planeerida selliselt, et mürarikas ehitustegevus jääks väljapoole linnuliikide pesitsusperioodi. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride. Planeeritav hoonestus ei avalda negatiivset mõju olemasolevatele elamualadele ega looduskeskkonnale.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Ehitustegevuse käigus tuleb tekkivad ehitusjäätmed liigiti koguda, võimalusel taaskasutada või ringlusesse suunata. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Keskkonnaregistri andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsed maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses kavandatava ehitustegevusega. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

Planeeringuala kõrghaljastatud ja võsastunud piirkonnad säilitatakse. Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang.

Detailplaneeringu elluviimisel kaasnev elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

3.7 Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdumise riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine. Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

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

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

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

3.8 Tuleohutusnõuded

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel katastriüksustel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Naaberkiinnistute hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Väline tuletõrje kustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Vastavalt määruse § 6. *Veevõtukohta kaugus ehitisest ja asukoht p. (5¹) Ehitise veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest: 2) erinevatel kiinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Lähim naaberkiinnistu hoone (Kaasu tee 9, 37301:002:0009) asub hoonestusalast ca 8 m kaugusel. Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht asub Kirikuküla lauda kiinnistul (veevõtukoht nr 3164), planeeringualast ca 700 m kaugusel. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.*

4 Tehnovõrkude lahendus

4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ ja huvitatud isiku vahel 16.04.2024 sõlmitud liitumisleping nr 471628 ning Draftit OÜ poolt koostatud Karu-Kärla 10 kV õhuliini rekonstrueerimise I etapp, töö nr IP6321.

Elektrienergia ühendus on ette nähtud projekteeritava alajaama lähedale planeeritud liitumiskilbist. Planeeringu joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on esitatud kavandatava elektrienergia liitumiskilbi asukoht ja maakaabel hoonestusalani. Liitumiskilp peab alati olema vabalt teenindatav. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 3x6A. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Välisvalgustus planeeritakse hoonestusaladel ja vajadusel juurdepääsutee valgustamiseks. Liitumiskilbi ja maakaabelliinide täpsed asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise etapis.

4.2 Sidevarustus

Sidevarustus telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu.

4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

AS Kuressaare Veevõrk on väljastanud 21.02.2024 liitumistingimused nr 3066 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumiseks. Liitumispunkt ühisveevargiga on võimalik Karujärve tee 13 kinnistu ees paiknevale tänavatorustikule De63PE mis lõppeb maakraaniga. Kinnistu liitumiskohta teha väljavõtte ja paigaldada maakraan DN25 kuni 1 meeter kinnistu piirist. Liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on Karujärve tee 13 kinnistu ees olev kanalisatsioonikaev nr K108. Karujärve tee 25 kinnistu juurde paigaldada teleskoopne kanalisatsioonikaev (kuni 1 m kinnistu piirist avalikule maale), mis jääb hilisemaks liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Planeeritavale hoonestusalale kavandatakse pumpla survekanalisatsiooniga ühendamiseks. Vee- ja kanalisatsioonitrasside planeerimisel on arvestatud võimalusega naaberkinnistu (Kaasu tee 7) liitumiseks ja esitatud servituudi seadmise ettepanek. Ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooniga liitumise rajamiseks tuleb koostada liitumisprojekt ja sõlmida vee-ettevõtjaga teenusleping.

Kinnistusesised veevarustus- ja kanalisatsioonivõrgud, mis teenindavad vaid hoonestusala, võib lahendada hoone ehitusprojektis või sellega paralleelselt toimuva menetluse raames.

4.4 Sademevesi

Õueala ja hoonete katuste sademeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele, juurdepääsuteedele ning riigimaanteedega piirnevatesse kraavidesse. Vajadusel tuleb näha ette hoonete projekteerimisel minimaalne maapinna tõstmine, et suunata sademeveed hoonetest eemale.

4.5 Drenaaž

Planeeringuala asub osaliselt Kirikuküla maaparandussüsteemi ehitisel (maaparandussüsteemi kood 71165400200, ehitise kood 001). Detailplaneeringu joonistele on kantud drenaažitorustik vastavalt Võrgurist OÜ geodeetilisele alusplaanile (töö nr 1634-032024). Drenaažisüsteemi toimimisvalmidus peab olema tagatud, kas drenide säilitamise ja hoiutöödega (kogujakraavide puhastamine võsast ja settest, drenaažisuudmete puhastamine ja korrastamine, truupide puhastamine ja korrastamine) või vajadusel ümberehitusega. Ehitustööde teostamisel maaparandussüsteemi maa-alal arvestada joonistele orienteeruvalt kantud maaparandusrajatistega. Enne ehitustöid drenaažitorustiku piirkonnas tuleb lahtikaevamise teel teha kindlaks torude täpne asukoht ja sügavus. Drenaaži vahetus läheduses teostada kaevetööd käsitsi. Kuna maaparanduse teostusjoonised on informatiivsed ja drenaaži asukoht on orienteeruv, siis saab looduses orienteeruda suudmete ja kaevude asukohtade järgi. Kollektori lõhkumine on keelatud, sest selle tagajärjel halvendatakse kõrval asuvate katastriüksuste kuivendussüsteemi toimimist, st tekib liigniiskus. Ehitustööde käigus vigastatud drenaaž tuleb nõuetekohaselt taastada ja maaparandussüsteem peab peale ehitustöid jääma nõuetekohaselt toimima. Ehitamisega ei tohi halveneda naaberkinnisasjade kuivendusseisundit ega kahjustada naaberkinnisasjadele jääva maaparandusehitiste toimimine.

4.6 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoone katusele paigaldatud päikesepaneele. Maaküttesüsteemide kasutamisel rajada küttekontuurid ainult hoonestusalale või kasutada vertikaalseid soojuspuuraukuseid. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastavaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

Käesolevas detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Tehnovõrkude omavahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

5 Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on kantud joonisele DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“.

Jrk nr	Servituudi tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik
1	Reaalservituut (VK rajatiseid)	Karujärve tee 25	Kaasu tee 7
2	Reaalservituut (VK rajatiseid)	Karujärve tee 15	Karujärve tee 25

Tabel 3. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, reaalservituudid) seadmine.
2. Juurdepääsutee rajamine, elamu ja/või abihoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatisest esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, elamu ja abihoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.
3. Elamule, abihoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/ kasutusteatisest esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiamet menetlusse.

7 Krundi ehitusõigus

Karujärve tee 25

- Suurim lubatud ehitisealune pind krundil: 800 m²
- Suurim lubatud hoonete arv krundil: 1 elamu, 2 abihoonet
Lisaks lubatakse planeeringualal alla 60 m² ehitisealuse pindalaga ja alla 5 m kõrguste hoonestuse rajamist, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind.
- Elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast: 9,0 m
- Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 7,0 m
- Katastriüksuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- Krundi kasutamise sihtotstarve: muu looduslik maa 55%, üksikelamu maa 45%