

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Detailplaneeringu koostamise
korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Pihla Grupp OÜ

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

MÄNDJALA KÜLA HAIGRU TEE DETAILPLANEERING

Töö nr 310925

Versioon 21.09.2026

Projekti juht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 24
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.....	5
1.5.	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6.	Olemasoleva maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	10
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	11
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	13
3.1	Krundijaotus.....	14
3.2	Kruntide ehitusõigus	14
3.2.1	Haigru tee 1, 3 ja Haigru põik 2.....	14
3.3	Juurdepääs ja parkimine.....	15
3.4	Piirded	15
3.5	Haljastus.....	15
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	16
4.	TEHNOVÕRGUD	16
4.1	Veevarustus.....	16
4.2	Kanaliseatsioon	16
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	16
4.4	Elekter	16
4.5	Soojavarustus.....	16
4.6	Side	16
5.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	17
6.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	19
7.1	Keskkonnakaitselised tingimused	19
7.2	Sotsiaalsed, kultuurilised ja majanduslikud mõjud.....	20
7.3	Tuleohutus.....	21
7.4	Kuritegevuse riskide ennetamine	21
7.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	22
8.	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA.....	22
8.1	Haigru tee 3.....	22
8.2	Haigru tee 1	23
8.3	Haigru põik 2	23

JOONISED

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

SAAREMAA VALLAS MÄNDJALA KÜLAS HAIGRU TEE DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

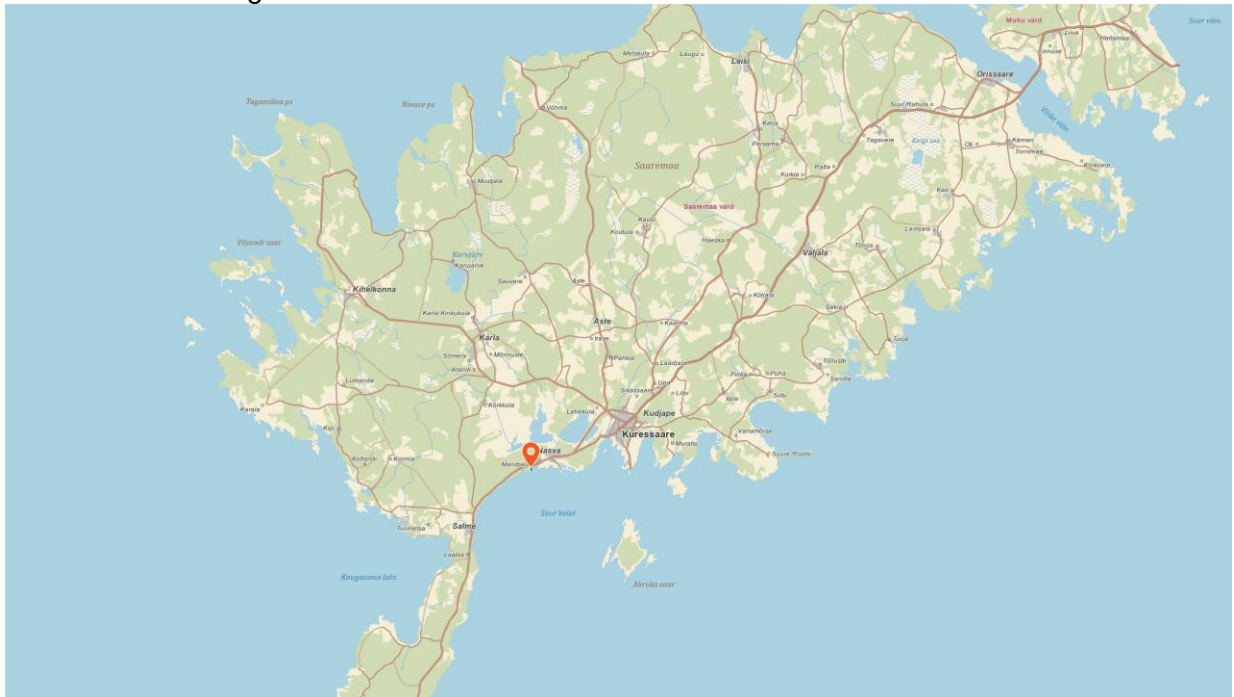
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1. Planeeritava ala asukoht ja suurus

Planeeringu ala asub Saaremaa vallas Mändjala külas, Haigru tee 1 (34801:008:0582), Haigru tee 3 (34801:008:0583) ja Haigru põik 2 (34801:008:0585) katastriüksustel.

Planeeringuala suurus on ca 6,1 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2. Planeeringu eesmärk ja koostaja

Mändjala küla Haigru tee detailplaneering algatati 03.02.2026 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/102. Detailplaneeringu eesmärgiks on kehtiva detailplaneeringu muutmise ehitusõiguse osas, katastriüksustele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist projektijuht, teedeinsener, tase 7;
Pille Hein ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 189120);
Andri Põrk diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Kristi Lang diplomeeritud vee- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer elektriinsener elektrivõrkude ja -süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3. Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 03.02.2026 korraldus nr 2-3/102 Mändjala külas Haigru tee detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 03.02.2026 korralduse nr 2-3/102 juurde Mändjala külas haigru tee detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 03.02.2026 korraldusele nr 2-3/102 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+;
- Mändjala küla, Aaspere ja ranna detailplaneering, kehtestatud 06.07.2011;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Klotoid OÜ juuli 2025, töö nr 35-25-G;
- Transpordiamet 09.02.2026 Seisukohtade väljastamine Mändjala külas Haigru tee detailplaneeringu koostamiseks nr 7.2-1/26/2125-2;
- Keskkonnaamet 29.03.2022 korraldus nr 1-3/22/120 Luba nõmmnelgi ümberasustamiseks Haigru tee 3 kinnistult Mändjala külas, Saaremaal;
- AS Telia Eesti 22.04.2026 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 40209922;
- Taimestiku inventuur Haigru tee detailplaneeringualale Haigru tee 1 (34801:008:0582), Haigru tee 3 (34801:008:0583), Haigru põik 2 (34801:008:0585) maaüksustel Mändjala külas Saaremaa vallas, koostas Tiina Orav Botaanika ja ökoloogia, BSc;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Mändjala külas Haigru tee 3 (34801:008:0583), Haigru tee 1 (34801:008:0582) ja Haigru põik 2 (34801:008:0585) katastriüksuseid.

Planeeringuala piirneb põhjast Mändjala kergliiklusteega ja Kuressaare-Sääre riigiteega, lõunast piirneb planeeringuala Läänemerega, läänest elamumaa sihtotstarbega Haigru tee 5 (34801:008:0584) katastriüksusega ning idast elamumaa sihtotstarbega Haigru põik 4 (34801:008:0586) katastriüksusega.

Haigru tee 3 katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 3766 m² looduslikku rohumaad, 9404 m² metsamaad, 3003 m² õuemaad ja 5498 m² muud maad.

Haigru tee 1 katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 6614 m² looduslikku rohumaad, 8673 m² metsamaad, 2595 m² õuemaad ja 6400 m² muud maad.

Haigru põik 2 katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 3450 m² looduslikku rohumaad, 8528 m² metsamaad, 2654 m² õuemaad ja 320 m² muud maad.

Ehitisregistri andmetel on:

- Haigru tee 3 – elamu ehitisealuse pinnaga 260 m² ja abihoone ehitisealuse pinnaga 39 m²;
- Haigru tee 1 - elamu ehitisealuse pinnaga 271 m²;
- Haigru põik 2 - elamu ehitisealuse pinnaga 215 m², elamu abihoone ehitisealuse pinnaga 85 m².

Juurdepääs planeeringualale on Kuressaare-Sääre teelt. Katastriüksustele juurdepääsuks on rajatud kruuskattega eratee Haigru tee. Tee kasutamiseks on sõlmitud teeservituudid.

Planeeringualal on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud ning elektriliitumised.

Planeeringuala asub tasasel maa-alal languga mere suunas. Mullastikust esinevad põhiosas primitiivne leedemuld.

Planeeringualal kehtib Aaspere ja Ranna kinnistute detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 6. juuli 2011. a otsusega nr 38), mille eesmärk oli Aaspere ja Ranna kinnistutele kuueteistkümne üksikelumukrundi moodustamine, neile ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine. Kehtiva detailplaneeringuga on määratud krundi suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks 300 m² ja hoonete arvaks 3. Uus detailplaneering koostatakse vaid osale kehtivale detailplaneeringu alale.

Planeeringualale ulatub II kategooria kaitsealuse linnuliigi ala ja II kategooria kaitsealuste taimede ala, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga määratud tiheasustusala, korduv ülejutusala, kallasrada, veekaitsevöönd, ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd.

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 ning osaliselt rohevõrgustiku alal.

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.

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

Maakasutuse kavandamisel:

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

Planeeringualale jäävatele katastriüksustele on juba rajatud elamud ning elamute ümber on olemasolevad õuealad. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse maksimaalse hoonete aluse pinna suurendamist. Olemasolevad õuealad jäävad väikeses osas maakonnaplaneeringujärgsele rohevõrgustiku servaalale. Õuealadest välja poole ehitisi kavandatud ei ole.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardist. Planeeringuala tähistatud punase kolmnurgaga.



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).

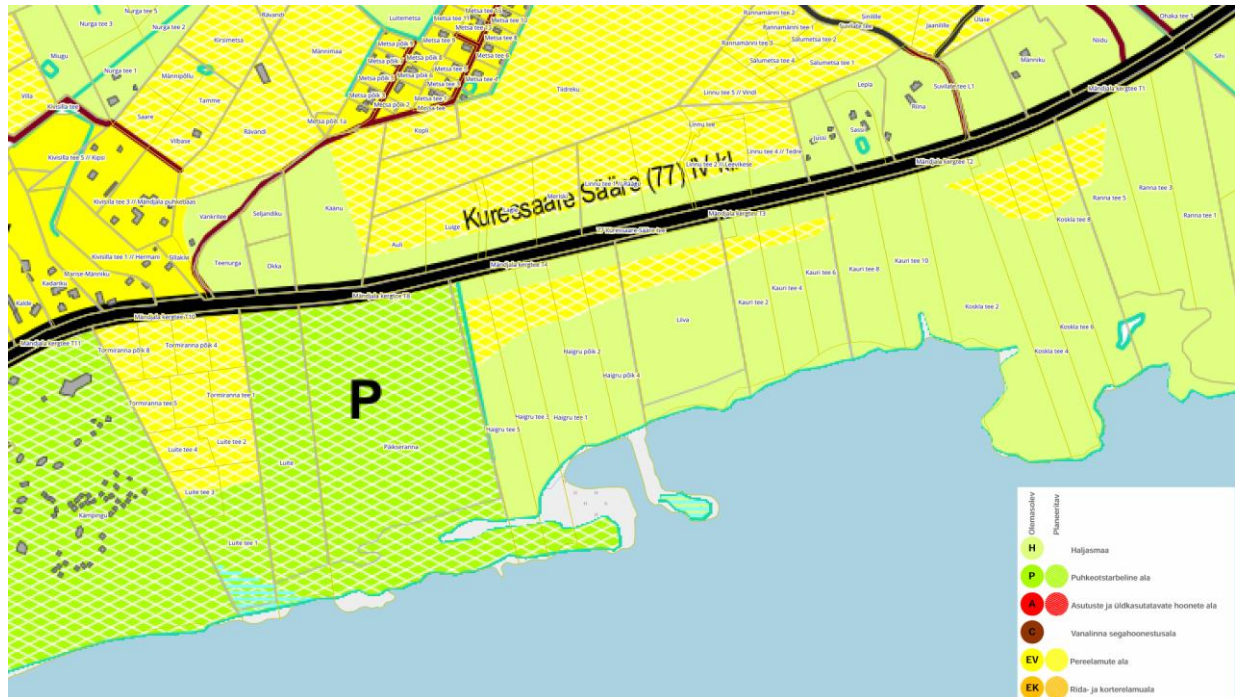
Ühisplaneeringu maakasutuse kaardi kohaselt asub planeeringuala haljasmaa, reserveeritud pereelamute ala ja reserveeritud puhkeotstarbelise ala juhtotstarbega aladel.

Haljasmaa juhtotstarbega alal lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja peatükile 4.3 kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ehitusõigus antakse haljasmaal kinnistule, mille ehitusala ei paikne ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlblikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga 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 elumumaa. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² kuni 20%. Pereelamute ala juhtotstarve on ühisplaneeringuga määratud tiheasustusalaks.

Puhkeotstarbelise ala juhtotstarve on antud aktiivses kasutuses rekreatsioonialadele. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa ja ärimaa. Tingimused ehitiste püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud puhkeotstarbelisele alale seatakse detailplaneeringuga.

Joonis 3 Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardist.



Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt ulatuvad planeeringualale ajuveeala, ranna ehituskeeluvöönd ja roheline võrgustiku ala. Ajuveealal eeldatakse juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitisele. Ajuvesi on tugevate, kestvalt ühesuunaliste tuulte või tormiga mere või suure järve rannikule kanduv tavapärasest suurem veemass. Ajuvesi võib põhjustada üleujutusi ka jõgede suudmealades, pannes vee suudmelõigul lühikeseks ajaks isegi tagurpidi voolama. Ühisplaneeringuga määratleti ehituskeeluvöönd rannaalal, kasutades ajuveeala (AVA) mõistet – mis üldjoontes ühtib korduva üleujutusega ala mõistega – järgmiselt: kus ajuveeala on 200 m laiusest ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir; kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune. Ühisplaneeringuga on ehituskeeluvööndi piir joonisel määratud. Koostamisel oleva planeeringuala ulatuses on ajuveeala piir kitsam, seega ehituskeeluvööndi laiuseks on ühisplaneeringu kohaselt 200 m veepiirist.

Rohevõrgustiku aladel on ehitamine üldjuhul välistatud. Ehitamine haljasmaa juhtotstarbega aladel rohevõrgustiku koridorides on lubatud vaid olemasolevate joonobjektide korral uusi juurdepääsuteid rajamata ning vältida tuleb uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist roheline võrgustiku aladele ning rohevõrgustiku alal tuleb säilitada võrgustiku terviklikkus/sidusus.

Joonis 4 Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardist.



Planeeringualal asuvad katastriüksused on hoonestatud ja katastriüksustel asuv õuemaa kõlvik on piisavalt suur, et lubada kruntidele suuremat ehitisealust pinda. Ehitustegevust puhkeotstarbelise ala juhtotstarbega alale ei planeerita. Hoonestust kavandatakse suures osas ühisplaneeringuga määratud pereelamute ala juhtotstarbega alale. Väikeses osas asub haljasmaa juhtotstarbega ala olemasoleval õuemaa kõlvikul. Ühisplaneeringuga on määratud tingimus, et kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Haigru põik 2 (pindala 14 952 m²) katastriüksuse puhul on tegemist kehtiva detailplaneeringu alusel moodustatud olemasoleva elamukrundiga ja ehitusõigus on kehtiva detailplaneeringuga juba määratud. Seega kavandatav tegevus on ühisplaneeringuga määratud juhtotstarvete tingimustega kooskõlas.

Olemasolevad Maa- ja Ruumiameti põhikaardile kantud õuealad ulatuvad väikeses osas ühisplaneeringujärgsele haljasmaa juhtotstarbega alale ja rohevõrgustiku servaalale, Haigru põik 2 õuemaa ulatub lisaks ühisplaneeringujärgsele väärtuslike maastike alale. Õuealad on määratud Maa- ja Ruumiameti poolt põhikaardile aerofotodelt tuvastatud olemasoleva situatsiooni järgi. Hooned õuealadele on rajatud kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse alusel. Osa olemasolevatest ehitistest ulatuvad ranna ehituskeeluvööndisse. Hoonestusalad on määratud lähtuvalt õuealadest ja olemasolevatest ehitistest.

Planeeritava ala puhul on tegemist rohevõrgustiku servas ja Haigru tee 2 puhul ka ühisplaneeringus märgitud vääriselupaiga servas oleva väga väikese alaga, kus rohevõrgustiku toimimine olemasoleva situatsiooni tõttu on juba häiritud ning ühisplaneeringujärgne vääriselupaik on asendatud murualaga. Ühisplaneeringuga määratud vääriselupaik Maa- ja Ruumiameti Looduskaitse kaardirakenduses enam ei kajastu ning EELIS andmetel ei ole vääriselupaigale sõlmitud kaitse lepingut. Kruntidele on olemasolev juurdepääs. Lähtuvalt kirjeldatust on ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku sidusus on tagatud.

Väike osa hoonestusalast ulatub ranna ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseseaduse § 38 lg 4 p 1 kohaselt ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaal olevast õiguslikul alusel ehitatud hoonest maismaa suunas või samale kaugusele ehitatavale uuele ehitisele või olemasoleva ehitise laiendusele, mis ei asu veeseaduse kohases veekaitsevööndis.

1.6. Olemasoleva maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate katastriüksuste andmed

Kü nimetus	Pindala	Omandivorm	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Haigru tee 3	21671 m ²	eraomand	Elamumaa 100%	34801:008:0583	17325150
Haigru tee 1	24282 m ²	eraomand	Elamumaa 100%	34801:008:0582	3501034
Haigru põik 2	14952 m ²	eraomand	Elamumaa 100%	34801:008:0585	17325350

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Läänemere avaliku kasutusega kallasrada 10 m põhikaardile kantud veekogu piirist	KOV	Planeeringualal asub kallasrada
Veeseadus	20 m alates Põhikaardile kantud veepiirist	KOV	Planeeringualal asub veekaitsevöönd
Looduskaitseseadus Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	200 m alates põhikaardile kantud veekogu piirist	Keskkonnaamet KOV	Planeeringualal asub ranna ehituskeeluvöönd
Looduskaitseseadus	200 m alates Põhikaardile kantud veepiirist	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Looduskaitseseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Keskkonnaamet	Planeeringualal asuvad kaitsealaste liikide leiukohad
Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Joonisel näidatud ulatuses	KOV	Osal planeeringualal asub ühisplaneeringust tulenev rohevõrgustiku ala

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering	Joonisel näidatud ulatuses	KOV	Osalt planeeringualal asub ühisplaneeringust tulenev vääriselupaiga ala
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m	Transpordiamet	Planeeringualal asub Kuressaare-Sääre tugimaantee 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 ja elektrirajatist	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 0,4 kV maakaablid ning jaotus- ja liitumiskilbid
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevargi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2 m mõlemal pool vee- ja kanalisatsioonitoru	AS Kuressaare Veevärk	Planeeringualal paiknev vee- ja kanalisatsioonitorustik

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kuressaare linna naabruses Mändjala külas. Kuressaare kesklinnast ca 10 km kaugusel.

Lähimad koolid, lasteaiad, perearstid jmt asuvad Kuressaare linnas. Lähim toidupood asub Nasva alevikus. Bussiühendus linnaga on suhteliselt rahuldav. Piki Kuressaare-Sääre teed kulgeb Kuressaareni kergliiklustee.

Lähim bussipeatus Kämpingu peatus asub ca 700 m kaugusel planeeringualast. Bussipeatuseni saab mööda olemasolevat kergliiklusteed.

Planeeringualast põhja pool asub Kuressaare-Sääre tugimaantee, millelt on olemasolev mahasõit planeeringualale.

Mändjala küla on kujunenud pika aja jooksul, peegeldades kogu Saaremaa ajaloolisi ja majanduslikke muutusi. Pärast Teist maailmasõda, kui Saaremaa kuulus Nõukogude Liidu koosseisu, oli saar suures osas piiritsoon. See tähendas, et liikumine ja ehitamine ranniku lähedal oli piiratud. Alates 1960. aastatest hakkasid piirangud mõnevõrra leevenema ning Mändjala ala atraktiivsus kasvas tänu heale liivarannale, Kuressaare linna lähedusele ja looduslikult kaunile männimetsale. Sel perioodil tekkisid esimesed organiseeritud suvilakooperatiivid. Enamjaolt ehitati tüüpprojektide järgi väikeseid suvilaid. 1980. aastatel perestroika ja hiljem Eesti taasiseseisvumine tõid kaasa suured muutused. Suvilad erastati ning hakati ehitama suuremaid ja aastaringsest kasutatavaid maju. Paljudest suvilatest said järk-järgult püsielamud.

21. sajandil on Mändjala suvilapiirkonnad edasi arenenud. Rajatud on uusi elamurajoone ja puhkemaju, infrastruktuur (teed, elekter, side) on paranenud, piirkond on suures osas muutunud aastaringsete elamutega elualaks. Samas on säilinud piirkonna algne funktsioon suvituspaigana – eriti tänu rannale ja loodusele.

Planeeringualal on kolm elamumaa sihtotstarbega katastriüksust, kuhu on rajatud elamud.

Joonis 5 Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse väljavõtte planeeringuala kontaktvööndist, planeeringuala tähistatud punase kolmnurgaga



Haigru tee hoonestus asub piirkonna hoonestusest suhteliselt eraldatuna ning ei ole tänu männimetsale vaadeldav Kuressaare-Sääre maanteelt ega ka mere poolt. Hoonestus on lahendatud kaasaegses arhitektuurikeeles, kahepoolsete viilkatustega. Käesoleva töö koostamise ajal kehtiva Aaspere ja Ranna kinnistute detailplaneeringu kohaselt on lubatud krundile rajada kuni kolm hoonet maksimaalse ehitisealuse pinnaga 300 m². Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse samuti kuni 3 üle 20 m² ehitisealusepinnaga hoonet, maksimaalse lubatud ehitisealuse pinnaga kuni 500 m².

Aaspere ja Ranna detailplaneering kehtestati 15 aastat tagasi 2011 a. Tollel ajal rajatavad elamud olid enamjaolt kahekordsed ja väiksema ehitisealuse pinnaga. Tänapäeval soovitakse rajada ökonoomseid maju, mis on enamjaolt ühekordsed, väiksema katusekalde või lamekatusega ja suurema ehitisealuse pinnaga kui Aaspere ja Ranna detailplaneeringu ehitusõigus lubab. Olemasolevad krundid ja nendel paiknevad õuealad on piisavalt suured, et kuni 500 m² hoonestuse rajamine kruntidele on põhjendatud. Käesoleva detailplaneeringuga on määratud kruntide maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 500 m².

Detailplaneeringuga kavandatav ehitisealusepinna suurendamine sobitub piirkonna maakasutuse ja hoonestusstruktuuriga.

Joonis 6 Maa- ja Ruumiameti fotolao 2023 a. väljavõtte planeeringualast, Haigru tee 1 krundil hoonestus veel puudub.



3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

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. Kruntidele 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. Alla 20 m² hooned tohib rajada ainult hoonestusalale.

Hoonestusala määramisel on lähtutud olemasolevatest piirangutest ja krundivaldaja soovist.

Hoonestusele ei ole määratud kohustuslikku ehitusjoont, et hoonetele oleks võimalik leida sobivaim asukoht nii päikesevalguse kui kõrghaljastuse suhtes.

Hoonestusalale on märgitud eluhoonete tinglikud asukohad, konkreetsed eluhoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus.

3.1 Krundijaotus

Krundid on moodustatud lähtudes olemasolevate katastriüksuse piiridest.

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Haigru tee 3	21671 m ²	Üksikelamu maa EP, Looduslik maa HL Kü sihtotstarve elamumaa või maatulundusmaa
Haigru tee 1	24282 m ²	Üksikelamu maa EP, Looduslik maa HL Kü sihtotstarve elamumaa või maatulundusmaa
Haigru põik 2	14952 m ²	Üksikelamu maa EP, Looduslik maa HL Kü sihtotstarve elamumaa või maatulundusmaa

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, kasvahoone, kuur, mängumaja jmt) rajamine on vaba ning neid ehitusõiguses kajastatud ei ole. Kruntidele on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet. Alla 20 m² hooned võib rajada ainult hoonestusala piirides.

Ehitusõiguses kajastatud suurim lubatud ehitusalune pind sisaldab nii olemasolevaid kui ka planeeritavaid hooned.

Abihoone arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus peavad kokku sobima eluhoonega.

3.2.1 Haigru tee 1, 3 ja Haigru põik 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (eluhoone + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	eluhoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	500 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	jälgida olemasoleva hoonestuse katusekaldeid (vt p 8)
Harjajoon:	risti või paralleelne krundil oleva hoonestusega
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Kruntidele on rajatud juurdepääsutee mahasõiduga Kuressaare-Sääre teelt. Tee kasutamiseks on seatud teeservituudid.

Olemasoleva tee hargnemise kohta on planeeritud teenindusliikluse (prügiauto, päästeauto) ümberpöördekoht. Ümberpöördekohta planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Joonis 4.6.

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.

Planeeringualal paikneb avaliku kasutusega kallasrada. Lähimad avalikud juurdepääsud kallasrajale on koostamisel oleva Saaremaa valla üldplaneeringuga planeeritud üle riigiomandis oleva Kuressaare metskond 540 (34801:008:0607) katastriüksuse ning munitsipaalomandis olevate Jõeveere (34804:001:0091) ja Mere tn 13 (1371401:001:2320) katastriüksuste.

3.4 Piirded

Üldjuhul on piirdeid on lubatud rajada ainult Maa- ja Ruumiameti Põhikaardile kantud õueala piirides, v.a hoonestusalade lõunapoolsed küljed, kus piirdeid ei tohi rajada kaugemale kui 3 m hoonestusala merepoolsest piirist.

Lubatud rajada piirkonnale omaseid latt-, roigas-, lipp- ja hirsaeda. Piirete kõrgus maksimaalselt 1,2 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

44% planeeritavast alast on kaetud madala männimetsaga. Merepoolne ala on madal ja osaliselt roostunud. Õuealadel on suur osa kõrghaljastusest likvideeritud.

Planeeringualal paikneb kaitsealuse liigi leiukoht. Keskkonnaamet on 29.03.2022 korraldusega nr 1-3/22/120 andnud loa Haigru tee 3 kinnistul kaitsealuse liigi ümberistutamiseks. Korraldusega lubatu on ellu viidud.

01.07.2026 teostati botaanik Tiina Orava poolt täiendav taimestiku inventuur Mändjala küla Haigru tee detailplaneeringu alal. Kaitsealuste taimeliikide inventuuri tulemusena selgus, et Haigru tee 1 (34801:008:0582), Haigru tee 3 (34801:008:0583) ja Haigru põik 2 (34801:008:0585) planeeritavatele kõrvalhoonete alale pigem ei jää kaitsealuseid taimeliike või jäävad ainult üksikud III kategooria taimeliikide isendid. Edasine ehitustegevus ei ohusta looduskaitsealuste taimeliikide populatsioone tervikuna.

Edasine soovitus kõigile planeeringuala maaüksustele: metsaelupaiga niitmisel soovitatav säilitada nõmmnelgi ja vitsosja kogumikke, et vältida kaitsealuste taimeliikide hääbumist ja elupaiga kahjustamist. Vältida tugevat riisumist ja tallamist. Mõõdukas inimõju lubatud.

DP-ga planeeritavate kõrvalhoonete asukohta ühtegi kaitstava liigi isendit ei jää, küll aga kasvab osa isendeid siiski planeeritavate hoonete vahetus läheduses. Sellega tuleb ehitustöödel kindlasti arvestada, vajadusel isendid ehitustööde ajaks tähistada.

Oluline on, et ehitustööde käigus II kaitsekategooria liigi isendeid ei kahjustataks ega hävitataks (Looduskaitseseadus § 55 lg 7).

Väljaspool hoonestusala on lageraie keelatud ja juurdepääsuteede ja tehnovõrkude kohal.

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

Planeeringuala asub tasasel maa-alal. Maapinna lang on mere suunas.

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

Kõrvalhoonete +/-0.00 projekteerimisel arvestada olemasolevat hoonestust. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Kruntidel on olemasolev liitumine AS Kuressaare Veevärgiga.

4.2 Kanalisatsioon

Kruntidel on olemasolev liitumine AS Kuressaare Veevärgiga.

4.3 Sademeveekanaliseatsioon

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinnakalletega rohelistele aladele.

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

4.4 Elekter

Kruntidel on olemasolev liitumine elektrivõrguga.

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

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid sh maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada hoonestusala piirides. Metsa raadamine horisontaalse maakütte paigaldamiseks on keelatud. Kui horisontaalne maaküttekontuur ei mahu, on võimalik kombineerida erinevaid küttelehendusi.

4.6 Side

AS Telia Eesti on 22.04.2026 väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 40209922.

Kinnistutel Haigru tee 1 ja 3 ning Haigru põik 2 Telia Eesti sideliinirajatised puuduvad. Võimalik liituda ELA_SA-le kuuluva optilise võrguga.

Sidetrass on kavandatud ELA_SA kuuluvast sidetrassist Mändjala kergtee T4 katastriüksuselt. Igale krundile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku 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.

Projekteerimise staadiumis küsida täiendavad tehnilised tingimused Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusest.

Alternatiivsed sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Olemasolevad servituudid seisuga 01.04.2026

Haigru tee 1 (reg nr 3501034):

- Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 7116050 (Haigru põik 4). Tasuta ja tähtajatu reovee ärajuhtimise servituut.
- Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 17325350 (Haigru põik 2). Tasuta ja tähtajatu reovee ärajuhtimise servituut.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.
- Reaalservituut kinnistu nr 7116050 (Haigru põik 4) igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu teeservituut.
- Reaalservituut kinnistu nr 17325350 (Haigru põik 2) igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu teeservituut.
- Reaalservituut kinnistu nr 17325250 (Haigru tee 5) igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu teeservituut.
- Reaalservituut kinnistu nr 17325150 (Haigru tee 3) igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu teeservituut.
- Reaalservituut kinnistu nr 7116050 (Haigru põik 4) igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu vee juurdejuhtimise servituut.
- Reaalservituut kinnistu nr 17325350 (Haigru põik 2) igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu vee juurdejuhtimise servituut.
- Reaalservituut kinnistu nr 17325250 (Haigru tee 5) igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu vee juurdejuhtimise servituut.
- Reaalservituut kinnistu nr 17325150 (Haigru tee 3) igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu vee juurdejuhtimise servituut.

Haigru tee 3:

- Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 3501034 (Haigru tee 1). Tasuta ja tähtajatu teeservituut.
- Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 3501034 (Haigru tee 1). Tasuta ja tähtajatu vee juurdejuhtimise servituut.

- Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 7116050 (Haigru põik 4). Tasuta ja tähtajatu reovee ärajuhtimise servituut.
- Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 17325350 (Haigru põik 2). Tasuta ja tähtajatu reovee ärajuhtimise servituut.
- Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 3501034 (Haigru tee 1). Tasuta ja tähtajatu reovee ärajuhtimise servituut.
- Reaalservituut kinnistu nr 17325250 (Haigru tee 5) igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu teeservituut.
- Reaalservituut kinnistu nr 17325250 (Haigru tee 5) igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu vee juurdejuhtimise servituut.
- Reaalservituut kinnistu nr 17325250 (Haigru tee 5) igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu reovee ärajuhtimise servituut.
- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1.

Haigru põik 2:

- Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 3501034 (Haigru tee 1). Tasuta ja tähtajatu teeservituut.
- Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 3501034 (Haigru tee 1). Tasuta ja tähtajatu vee juurdejuhtimise servituut.
- Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 7116050 (Haigru põik 4). Tasuta ja tähtajatu reovee ärajuhtimise servituut.
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.
- Reaalservituut kinnistu nr 7116050 (Haigru põik 4) igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu teeservituut.
- Reaalservituut kinnistu nr 7116050 (Haigru põik 4) igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu vee juurdejuhtimise servituut.
- Reaalservituut kinnistute nr 3501034 (Haigru tee 1), 17325150 (Haigru tee 3), 17325250 (Haigru tee 5) igakordsete omanike kasuks. Tasuta ja tähtajatu reovee ärajuhtimise servituut.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Haigru tee 1	Haigru tee 3, Haigru tee 5, Haigru põik 2, Haigru põik 4	reaalservituut	Planeeritud sidekaabel	1 m siderajatistest
Haigru tee 3	Haigru tee 5	reaalservituut	Planeeritud sidekaabel	1 m siderajatistest

Haigru põik 2	Haigru põik 4	reaalservituut	Planeeritud sidekaabel	1 m siderajatistest
Mändjala kergtee T4	Haigru tee 1, 3, 5 Haigru põik 2, 4	reaalservituut	Planeeritud sidekaabel	1 m siderajatistest

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitselised tingimused

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

- 01.07.2026 teostati botaanik Tiina Orava poolt täiendav taimestiku inventuur Mändjala küla Haigru tee detailplaneeringu alal. Kaitsealuste taimeliikide inventuuri tulemusena selgus, et Haigru tee 1 (34801:008:0582), Haigru tee 3 (34801:008:0583) ja Haigru põik 2 (34801:008:0585) planeeritavatele kõrvalhoonete alale pigem ei jää kaitsealuseid taimeliike või jäävad ainult üksikud III kategooria taimeliikide isendid. Edasine ehitustegevus ei ohusta looduskaitsealuste taimeliikide populatsioone tervikuna.

Edasine soovitus kõigile planeeringuala maaüksustele: metsaelupaiga niitmisel soovitatav säilitada nõmmnelgi ja vitsosja kogumikke, et vältida kaitsealuste taimeliikide hääbumist ja elupaiga kahjustamist. Vältida tugevat riisumist ja tallamist. Mõõdukas inimõju lubatud.

DP-ga planeeritavate kõrvalhoonete asukohta ühtegi kaitstava liigi isendit ei jää, küll aga kasvab osa isendeid siiski planeeritavate hoonete vahetus läheduses. Sellega tuleb ehitustöödel kindlasti arvestada, vajadusel isendid ehitustööde ajaks tähistada. Oluline on, et ehitustööde käigus II kaitsekategooria liigi isendeid ei kahjustataks ega hävitataks (Looduskaitse seadus § 55 lg 7).

- 2025 aasta liiklusloenduse järgi on liiklussagedus Kuressaare-Sääre tee planeeringualaga piirneval lõigul 2141 autot ööpäevas, sellest 92% on sõidu- ja pakiautod, 6% veoautod ja autobussid ning 2% autorongid.

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

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.

Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringuala piirnev riigitee on tolmuvaab 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.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). 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.
- 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 rajada tupiktee lõpus asuvatele kruntidele (Haigru tee 3 ja Haigru põik 2) jäätmeveoki überpööramiseks, selle puudumisel peab krundi omanik arvestama vajadusega jäätmekonteinerid tühendamiseks välja tuua asukohta, kus überpööramine on võimalik."
- Planeeringualal paikneb avaliku kasutusega kallasrada. Kallasrajal liikumist ei tohi takistada. Lähimad avalikud juurdepääsud kallasrajale on koostamisel oleva Saaremaa valla üldplaneeringuga planeeritud üle riigimandis oleva Kuressaare metskond 540 (34801:008:0607) katastriüksuse ning munitsipaalomandis olevate Jõeveere (34804:001:0091) ja Mere tn 13 (71401:001:2320) katastriüksuste.

7.2 Sotsiaalsed, kultuurilised ja majanduslikud mõjud

Planeeringuga kavandatakse 3 üksikalamut. Planeeringu elluviimise tulemusena kasvab Mändjala 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).

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“.

Lähimad tuletoorje veevõtukoht asuvad ca 1,2 km kaugusel Mändjala külas Kämpingu katastriüksusel.

Tulipunane OÜ on koostanud 16.05.2025 ekspertarvamuse nr TK-25207 tuletoorje veevarustusele Saaremaa vald, Mändjala küla, Haigru tee 3. Antud hinnang on laiendatav Haigru tee ja Haigru põik kinnistutele (lisatud planeeringulahenduse juurde). Põhjendus: veeveo tingimused sellisel alal ei muutu.

Eksperti hinnang:

1. Ekspert on seisukohal, et veeveoga on võimalik tagada tulekustutusvee vajadus tulekahju korral.
2. Parim meede tuleohutuse tagamiseks on varustada hoone tulekahjusignalisatsioonanduritega, mis saadavad teavituse valvekeskusesse või omanikule võimaldades selliselt kiire teavitamise ja reageerimise.
3. Veevõtukohta rajamise hind ainult selle kinnistu jaoks on proportsionaalselt liiga kõrge (ca 30 000-45 000 eur olenevalt vundamendi kulust) arvestades asjaolu, et toimiv veevõtukoht asub ca 1,15 km kaugusel. Antud olukord on maakonna tingimustes väga hea arvestades Eesti ülejäänud asulaid ja veevõtukohtade üldist olukorda.
4. Mahuti paigalduseks puudub sobiv kinnistu ja praegusesse hoonestusalasse see ei mahu. Hoonestusalast väljaspool asub looduskaitseala (parandus kaitstava liigi leiukoht, P. Hein). Lisaks on piirkonnas vesiliiv, mis tingiks olukorra, et mahuti peaks jääma enamuses maapeale.
5. Hoone ehitusprojekti koostamisel on arvestatud viidatud veevõtukohaga 1,15 km kaugusel ja lisavõimalusena veevõimalus merest. Viimane ei ole praktikas siiski realselt kasutatav, kuna ei ole kergelt juurdepääsetav.

Täiendava veevõtukohta rajamine ei ole eksperti hinnangul otstarbekas.

Ohutus on tagatud kui on täidetud järgmised tingimused:

- Tulekahju kiireks lokaliseerimiseks tuleb hoone varustada vähemalt ühe 6 kg ABC pulberkustutiga.
- Varustada hoone tulekahjusignalisatsioonanduritega, mis saadab teavituse valvekeskusesse või omanikule.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt 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 ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Planeeritavate hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
 - 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 ja parkimise lahendus.
 - Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
3. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
 - Enne hoonete kasutusloa väljastamist peab olema hooned teenindavad tehnovõrgud (v.a side) välja ehitatud. Hoonet teenindavate tehnovõrkude lahendus antakse koos hoone projektiga

8. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

8.1 Haigru tee 3

Pindala:	21671 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	500 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2

Katusekalle:	olemasolev elamu 42-45 kraadi (varikatused 0-5 kraadi), kõrvalhooned (sh olemasolev) 0-10 kraadi
Harjajoon:	risti või paralleelne krundil oleva hoonestusega
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

8.2 Haigru tee 1

Pindala:	24282 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	500 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	olemasolev elamu 10 kraadi, kõrvalhooned 0-10 kraadi
Harjajoon:	risti või paralleelne krundil oleva hoonestusega
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, looduslik kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

8.3 Haigru põik 2

Pindala:	14952 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP Looduslik maa HL
Hoonete suurim lubatud arv:	3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus:	elahoone 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Suurim lubatud ehitisealune pind:	500 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2
Katusekalle:	olemasolev elamu 42-45 kraadi (varikatused 0-5 kraadi), kõrvalhooned (sh olemasolev) 0-10 kraadi

Harjajoon:

risti või paralleelne krundil oleva
hoonestusega

Välisviimistlusmaterjalid:

Kasutada traditsioonilisi materjale
(puit, looduslik kivi jmt.)

Kasutada neutraalseid traditsioonilisi
värvitoone.