

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Eraisik

Version 20.06.25

T – 2613

DP-25-006

SAAREMAA VALD KUDJAPE ALEVIK

**EIAKU**

DETAILPLANEERING

Projekti juht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



## KÕITE KOOSSEIS

### Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavalitsuse 18.02.2025 korraldus nr 2-3/148 „Kudjape alevikus Eiaku detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

## Seletuskiri

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....</b>	<b>5</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid .....	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad .....	5
<b>2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>6</b>
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus .....	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	6
3.3. Vastavus üldplaneeringule .....	7
3.4. Kehtivad detailplaneeringud .....	8
3.5. Saare maakonnaplaneering 2030+ .....	9
3.6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid .....	9
<b>4. PLANEERINGUGA KAVANDATU .....</b>	<b>11</b>
4.1. Krundijaotus .....	11
4.2. Planeeritud ehitusõigus .....	11
4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele .....	12
4.4. Krundile pääs ja parkimine .....	12
4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused .....	13
4.6. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine .....	13
4.7. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud .....	14
4.8. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed .....	14
4.9. Energiatõhusus .....	15
4.10. Piirkonna turvalisus .....	15
4.11. Tuleohutusnõuded .....	15
4.12. Servituutide vajadus .....	16
4.13. Planeeringu elluviimine .....	17
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>18</b>
5.1. Elektrivarustus .....	18
5.2. Sidevarustus .....	18
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	18
5.4. Soojavarustus .....	19
<b>6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED .....</b>	<b>20</b>
6.1. Kruntpos 1 .....	20
6.2. Kruntpos 2 .....	21
6.3. Kruntpos 3 .....	22
6.4. Kruntpos 4 .....	23
6.5. Kruntpos 5 .....	24
6.6. Kruntpos 6 .....	25
6.7. Kruntpos 7 .....	26
6.8. Kruntpos 8 .....	26

## Joonised

- |                              |      |
|------------------------------|------|
| 1. Asukoha skeem             | DP-1 |
| 2. Tugiplaan                 | DP-2 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkudega | DP-3 |
| 4. Illustratsioon            |      |

## Kooskõlastused

## Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 491415, koostatud 05.03.2025
2. AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused nr 3162, väljastatud 26.02.2025
3. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39487832, koostatud 26.02.2025

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Saaremaa Vallavalitsuse 18.02.2025 korraldus nr 2-3/148 „Kudjape alevikus Eiaku detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

#### 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1)
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“
- Ehitusseadustik
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“
- Transpordiameti 05.03.2025 kiri nr 7.2-2/25/3101-2

#### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest maamöödubüroo töö nr T-24-570, mõõdistatud detsember 2024

#### 1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

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

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets - arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnakorralduse spetsialist

Kai Keel - projektijuht

Ivi Arop - veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik - kütte- ja ventilatsiooni konsultant

### 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Eiaku detailplaneeringu eesmärgiks on ala kruntimine ning kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

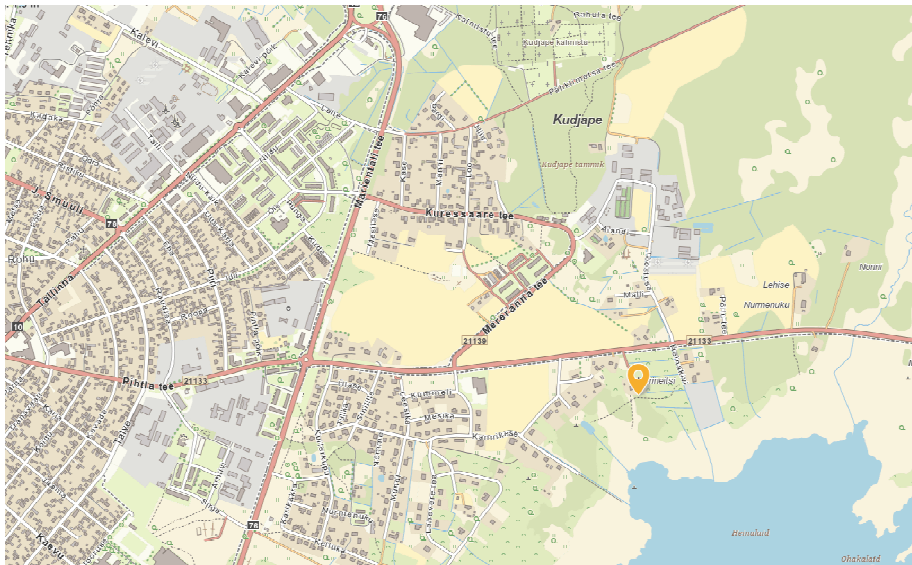
#### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala asub Saaremaa vallas Kudjape alevikus ning hõlmab järgmisi maaüksuseid:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Eiaku	71401:001:1089	37451 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
Pihtla tee 46 // Merineitsi	27003:001:0576	2520 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%

Planeeringuala suurus on ca 4 ha.

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
21133 Kuressaare-Püha-Masa tee	27003:001:0337	55001 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa
Mihkli	71401:001:1090	53581 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa
Pihtla tee 44	27003:001:0828	4439 m <sup>2</sup>	100% elamumaa
Rannavahe tee 17	27003:001:0855	2497 m <sup>2</sup>	100% elamumaa
Merevaate	71401:001:1088	31635 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa

Lõunast piirneb planeeringuala Sepamaa lahega.

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

Planeeringuala paikneb Saaremaal Kuressaare linnast idas Kudjape alevikus. Ala on ümbritsetud peamiselt maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksustega ning piirneb 21133 Kuressaare- Püha- Masa teega ja Sepamaa lahega. Pihtla tee 46 // Merineitsi maaüksus on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel on maaüksusel kahekorruseline elamu (EHR kood 120257589, ehitisealune pind 215 m<sup>2</sup>) ning kaks abihoonet (EHR koodid 120257594 ja 120579506). Lisaks on elamu juurde rajatud reoveepuhastussüsteem (septik ja imbväljak). Eiaku maaüksus on hoonestamata. Maaüksusel on puurkaev ning põhjaosa läbib 3492081 Kuressaare-Muratsi-Vaivere kergliiklustee. Eiaku maaüksusel on Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel inventeeritud poollooduslik kooslus loopealne (6280\*). Tegemist ei ole kaitsealaga. Tegelikult on inventeeritud loopealse alal suures ulatuses tegemist muu maa kõlvikuga ja võsastunud alaga.

Kõlvikuline koosseis Pihtla tee 46 // Merineitsi maaüksusel: õuemaa 2280 m<sup>2</sup> ja muu maa 240 m<sup>2</sup>.

KOMPRO OÜ

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

*Kõlvikuline koosseis Eiaku maaüksusel:* muu maa 25163 m<sup>2</sup>, metsamaa 10981 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 277 m<sup>2</sup> ja õuema 1030 m<sup>2</sup>.

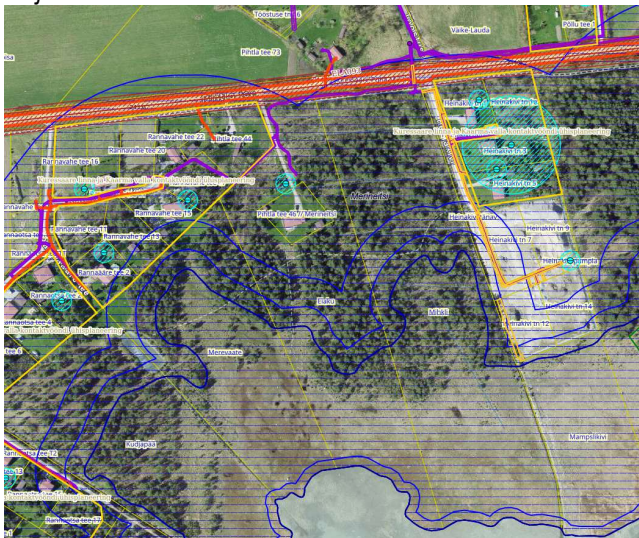
Juurdepääs planeeringualale on 21133 Kuressaare-Püha-Masa kõrvalmaanteelt ja Eiaku maaüksusel asuvalt 2700490 Merineitsi teelt, mis on eratee.

Planeeringuala reljeef on üldiselt tasane, langusega mere suunas. Absoluutkõrgused on kavandatavate elamukruntide osas ca 1,45– 1,70 m. Tegemist on osaliselt üleujutusohuga alaga, maa-alal on olemasolevad kraavid. Mullastiku kaardi järgi on tegemist paepealsete muldadeaga, kus suvel kannatab taimkate veepuuduse käes ning ajutine liigniiskus esineb kevadel või sügisel.

*Planeeritaval maa-alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:*

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Elektrimaakaabli kaitsevöönd
- Puurkaevu PRK0016063 hooldusala
- Ranna piiranguvöönd
- Ranna ehituskeeluvöönd
- Ranna veekaitsevöönd
- Kallasrada
- Kaitsealuse linnuliigi leiukoht

*Väljavõtte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:*



Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel paikneb planeeringuala osaliselt ajuveealal, ranna ehituskeeluvööndis ja märgalal. Ranna ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel arvestatakse ühisplaneeringus määratud ehituskeeluvööndi piiri (vt joonised DP-2 ja DP-3).

### 3.3. Vastavus üldplaneeringule

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

Maakasutus- ja ehitustingimused haljasmaal:

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

**Lähtuvalt eeltoodust on kavandatud tegevus kehtiva üldplaneeringu eesmärkidega kooskõlas.**

[illegible]

## 8



Mereääre (kehtestatud 28.02.2007 ja osaliselt kehtetuks tunnistatud 15.12.2017) detailplaneering. Nimetatud detailplaneeringute eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks. Heinakivi tn 7 detailplaneeringuga on elamukruntide suuruseks määratud ca 3000 m<sup>2</sup> ning maksimaalne ehitisealune pind 500-600 m<sup>2</sup>, elamute lubatud kõrgus kuni 8,5 m maapinnast, katusekalle 0-5°. Ranna ja Mereääre detailplaneeringuga on määratud elamukruntide suuruseks 1824-4426 m<sup>2</sup>, lubatud täisehitus 10-15%. Elamutele maksimaalset lubatud kõrgust ja täpsemaid arhitektuurseid tingimusi määratud ei ole. Heinakivi mü detailplaneeringuga on määratud elamukruntide suurused 2564-3089 m<sup>2</sup>, lubatud ehitisealune pind 300 m<sup>2</sup>, hoonete maksimaalne kõrgus 9 m maapinnast ja katusekalle 0-45°. Nimetatud detailplaneeringud on tänaseks elluviidud vaid osaliselt. Eeltoodust lähtuvalt on lähipiirkonnas kehtestatud planeeringutega määratud arhitektuurseid tingimused üsna erinevad.

### 3.5. Saare maakonnaplaneering 2030+

Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ kaardi kohaselt paikneb planeeritav ala linnalise asustusega alal. Linnalise asustusega alade määramise aluseks on üleriigilise planeeringu seisukohad, mille kohaselt linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel tuleb tähelepanu pöörata nende kompaktsuse säilitamisele, sisestruktuuride tihendamisele ning seni kasutusest kõrvale jäänud alade taaskasutusele võtmisele. Tegemist ei ole väärtusliku maastiku ega väärtusliku põllumajandusmaaga.

Maakonnaplaneeringu kohaselt moodustab Saare maakonnas roheline võrgustiku muuhulgas mere rand piiranguvööndi ulatuses, seega paikneb planeeringuala roheline võrgustiku koridori servaalal.

Planeeringuala paikneb alevikus maantee ääres, kavandata hoonestus on suhteliselt madal ja sobitatakse keskkonda. Planeeritava tegevusega lähtutakse olemasolevast asustumustrist. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Planeeringu elluviimisel arvestatakse maakonnaplaneeringus toodud tingimustega roheline võrgustiku koridoride sidususe tagamiseks – rannikul paiknevad looduskooslused säilitatakse, vaba liikumine kallasrajal on kõigile tagatud, rannikule piirdeid ei kavandata. Kavandata hoonestus paikneb vähemalt 170 m kaugusel veepiirist. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Saare maakonnaplaneeringu põhimõtetega.

### 3.6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala paikneb Kudjape alevikus, mis on sisuliselt Kuressaare linnaga kokku kasvanud tiheasustusala. Planeeringuala on ühisplaneeringuga määratud hajaasustusala pereelamute ala juhtotstarbega tiheasustusalade vahel. Piirkonnas on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid elamukruntide moodustamiseks. Valdavaks katastriüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa ja elamumaa.

Lähipiirkonna elamukruntide suurused on peamiselt vahemikus ca 2500-3000 m<sup>2</sup>. Rannaotsa tee ääres leidub ka väiksemaid krunte.

Piirkonnas on levinud peamiselt viil- või kelpkatusega 1- kuni 2- korruselised pigem madalad hooned. Välisviimistluses on kasutatud peamiselt puitu ning kivi, katusekattena kivi ja plekki. Arhitektuursete tingimuste määramisel arvestatakse piirkonnas väljakujunenud hoonestusega.

Planeeritava maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Kuressaare-Püha-Masa kõrvalmaantee ääres (Mereranna bussipeatus, kaugus ca 380 m planeeritavast maa-alast). Kudjapelt Kuressaare linna (vähem kui 1 km kaugusel) on võimalik liikuda ka mööda kergliiklusteed. See võimaldab autovabalt linna külastamist või töökäimist. Lähim suurem toidupood paikneb Kudjape alevikus (ca 600 m kaugusel), lähimad lasteaiad ja koolid paiknevad Kuressaare linnas. Elektriühenduse võimalused on head.

Piirkonna põhjavesi on kaitsmata. Planeeringuala ei paikne reoveekogumisalal. Lähimad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktid paiknevad ca 500 m kaugusel Rannaotsa tee 4 kinnistu ees ja Pihla tee-Mereranna tee ristmikul. Olemasolevast keskkonnast ja kehtivatest piirangutest lähtuvalt ning planeeritavate kruntide suurust arvestades on planeeringulahenduse täiemahuliseks elluviimiseks vajalik liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Planeeritava alale on hea juurdepääs Kuressaare-Püha-Masa kõrvalmaanteelt ja Merineitsi teelt. Lisaks olemasolevatele ei too planeeritavad viis elamukrunti kaasa olulist liikluskoormuse ega sellest tuleneva müra suurenemist. Kavandata järgib piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuri ning sobitub keskkonda. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega laiendatakse olemasolevat elamuala. Samas enam kui 50% alast säilib loodusliku

haljasmaana (ehituskeeluvööndis paiknev ala). Olemasolevate elamute omanikke ei mõjuta uute kruntide kavandamine oluliselt. Hea ligipääsetavus ning linnalähedus soodustab elamute ehitust.

#### 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

Detailplaneeringuga kavandatakse Eiaku maaüksusele viis elamukrunti. Pihla tee 46 // Merineitsi maaüksuse hoonestus säilib olemasolevalt, kuid korrigeeritakse maaüksuse piire. Hoonestus on kavandatud väljapoole kehtiva ühisplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndit ja ülejutatavat ala.

##### 4.1. Krundijaotus

Detailplaneeringuga jagatakse planeeritav ala kuueks üksikelamu maa krundiks, üheks tee ja tänavamaa krundiks ning üheks muu loodusliku maa krundiks ning nende alusel moodustatakse vastavad katastriüksused. Planeeritav krundijaotus ja kruntide kasutamise tingimused vt põhijoonis.

##### 4.2. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad koos ehitusõigusega lähtuvalt lähipiirkonna hoonestusest, olemasolevast haljastusest ning kehtivatest piirangutest (vt joonis DP-3). Krundil pos 1 peab elamu paiknema vähemalt 30 m (põhijoonisel elamu ehitusjoon) ja abihoone 25 m Kuressaare-Püha-Masa kõrvalmaantee teekatte servast. Ehitusjoon on määratud lähtuvalt naabermaaüksuste (Pihla tee 44 ja Rannavahe tee 22 kü) elamute paiknemiskaugusest maanteest. Hoonestuse kavandamisel arvestada tuletõrje veevõtukoha nõutud kujaga.

Suurim lubatud ehitisealune pind sisaldab kõigi hoonete (ehitusloa / ehitusteatis kohustuslike hoonete ja ehitusloa / ehitusteatis kohustust mitteomavate hoonete) ehitisealust pinda kokku.

Keelatud on hoonete püstitamine väljapoole hoonestusala. Erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned, võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala, va teekaitsevööndisse ja ranna ehituskeeluvööndisse. Rajatiste ehitamisel krundipiirile lähemale kui 4 m kooskõlastada selle asukoht naabritega ning tagada nõuetekohane tuleohutus. **Detailplaneeringus näidatud hoonete asukoht on tinglik ja tegelik hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest ja kehtivatest normidest.**

###### Planeeritud ehitusõigus krundil 1 - 6

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Hoonete suurim lubatud kõrgus

Minimaalne tulepüsivusklass

Krundil pos 4 loetakse olemasolevad hooned suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse.

###### **Üksikelamu maa-EP-100%**

krundil pos 1 kuni 3 - **3 (üks elamu + 2 abihoonet)**

krundil pos 4 kuni 6 - **4 (üks elamu + 3 abihoonet)**

(ehitusloa ja ehitusteatis kohustuslikud hooned)

krundil pos 1 – **220 m<sup>2</sup>**, krundil pos 2, 3 ja 5 - **300 m<sup>2</sup>**,

krundil pos 4 ja 6 - **500 m<sup>2</sup>**

**elamul: maksimaalselt 9 m**

**2 korrust (1 korrus + katusekorrus)**

**abihoonel: kuni 6 m maapinnast,**

**2 korrust (1 korrus + katusekorrus)**

**TP-3**

###### Planeeritud ehitusõigus krundil 7

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Hoonete suurim lubatud kõrgus

###### Planeeritud ehitusõigus krundil 8

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Hoonete suurim lubatud kõrgus

###### **Muu looduslik maa-ML-100%**

ei hoonestata

ei hoonestata

ei hoonestata

###### **Tee ja tänavamaa-LT-100%**

ei hoonestata

ei hoonestata

ei hoonestata

#### 4.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

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

Oluline on, et naaberkruntide hooned moodustaksid terviku, see tähendab, et ei erineks üksteisest kardinaalselt. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel.

Arhitektuursed tingimused:

- Katuse kalded: elamud 35 - 45° viil- või kelpkatus, väiksemad katuse osad ja abihoonete katused võivad olla ühepoolse ning madalama kaldega
- Katuse materjal: asbestivaba tsementkiudplaat, kivi ja plekk
- Harjajoon: vaba
- Välisseinad: kivi, krohv, klaas, puit, kiudtsemendist fassaadiplaadid jms
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv, kiudtsemendist sokliplaadid
- Piirdeaiaid: maks. kõrgus 1,5 m
- Hoonete ± 0.00 min 0,4 m planeeritud maapinnast
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale ja ümarpalki. Lubatud on uuenduslike keskkonnasõbralike materjalide kasutamine, nt kiudtsemendist tooted.
- Abihoone(-d) ja piirded peavad sobima materjalikasutuse ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

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

*Piirded:*

Piiretena eelistada haljaspiirdeid. Ehituskeeluvööndisse piirdeid mitte rajada. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada omavalitsusega. Uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavade ja –materjalidest. Piiranguvööndisse aedade rajamisel tagada väikeulukite läbipääs. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid läbipaistmatuid plankaeu.

#### 4.4. Krundile pääs ja parkimine

Planeeritavate kruntide juurdepääs on kavandatud avalikult 21133 Kuressaare-Püha-Masa kõrvalmaanteelt (olemasolev mahasõit) ja 2700490 Merineitsi teelt (eratee). Krundile pos 5 juurdepääsuks on kavandatud uus juurdepääsutee krundile pos 3. Krundile pos 6 juurdepääsuks on kavandatud uus juurdepääsutee kruntidele pos 2 ja 4. Uued teed on kavandatud erateedena, millele määratakse vastav juurdepääsuservituut. Merineitsi tee on eratee, mis määratakse krunt pos 8 ulatuses avalikuks kasutamiseks.

Teedele on kavandatud tolmuva kate. Teekatte laius ca 4 m. Tee ristprofiil ning kruntide juurdepääsud lahendatakse projekteerimise käigus. Avalikku kasutusse antav teelõik peab olema rajatud vähemalt mustkattega (2x pindamine graniitkillustikuga). Krundi piirist hooneteni lahendatakse tee kulgemine arhitektuurse projekti käigus. Hoonestuseni juurdepääsutee rajamisel arvestada päästetehnika ning elamuid teenindava transpordi mõõtmete ja juurdepääsuvajadusega.

Planeeritaval alal paiknev 3492081 Kuressaare-Muratsi-Vaivere kergliiklustee määratakse avalikuks teeks.

Parkimine lahendatakse oma krundi piires, arvestatud on 3 parkimiskohta krundile. Parkimise ja sissesõidutee asetus selgub hoonete projekteerimise käigus. Tänaval parkimist ja manööverdamist ei ole ette nähtud.

*Juurdepääs ja liikumine kallasrajal*

Kavandatavate kruntide juurdepääs kallasrajal on tagatud servituutidega läbi kruntide pos 2, 4 ja 7. Lähim avalik juurdepääs kallasrajal on määratud Heinakivi tn 7 detailplaneeringuga läbi Heinakivi tn 12 ja Mampsliviki katastriüksuste (planeeritavast alast ca 400 m kaugusel). Uut avalikku juurdepääsu käesoleva detailplaneeringuga ette ei nähta. Vaba liikumine kallasrajal on kõigile tagatud, rannikule piirdeid ei kavandata.

#### 4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnatingimused

Planeeritava alal on olemasolev kõrghaljastus ja pöösastik. Kergliiklustee ning hoonestusalade vaheline kõrghaljastus säilitada liiklusest tulenevate häiringute leevendamiseks ning privaatsuse tagamiseks. Ülejäänud alal säilitada heas tervislikus seisukorras olevad puud ja pöösad, millel on tagatud kasvuruum. Kruntide haljastuse lahendus ja raiete plaan, mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud lähtudes hoone ning liikluspindade kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustada hoonete ehitusprojektide koostamisel.

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

##### *Jäätmed*

Jäätmekonteinerid on kavandatud ühised, need paigaldatakse avalikult teelt mahaõidu lähedale. Ühiskonteinerite kasutamiseks tuleb esitada ühise jäätmemahuti taotlus. Juhul kui konteinerid soovitakse paigaldada igale krundile eraldi, tuleb rajada nõuetele vastavad juurdepääsud (piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega) ning ümberpööramisvõimalus tupiktee lõppu.

Konteinerite paigaldamisel ja jäätmemaja või -aediku rajamisel arvestada sorteerimiseks vajaliku koguse konteineritega. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmetele organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Biolagunevad jäätmed on soovitatav kompostida oma krundil.

##### *Müra ja vibratsioon*

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

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

#### 4.6. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeringualal on osaliselt tegemist üleujutusohuga liigniiske madala maaga. Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardi järgi on alal valdavalt gleistunud rähkmullad ja ranniku gleimullad. Elamukrundid ja hoonestus on kavandatud väljapoole korduva üleujutusega ala. Üleujutusohu tõenäosus hoonestusaladel on Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel 1 x 50 aasta jooksul. Planeeringualal on olemasolevad kraavid. Maapinda tõstetakse planeeritavate hoonestusalade ja teede ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala täpne ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonete katustelt ja teedelt hoonestusest kaugemale haljasalale, kus need imuvad pinnasesse ja kraavidesse. Soovitatav on rajada hoone vundamendi ümber drenaaž. Olemasolevad kraavid säilitatakse ning tagatakse nende toimivus. Soovi korral on võimalik kraavi asemele paigaldada sademeveetoru, mis tuleb lahendada ehitusprojektiga. Soovitatav on rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus, ja looduslähedasi sademeveesüsteeme.

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

Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkrundide, kraavide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naabermaaüksustele ja tänavamaale on keelatud. Krundi täpne vertikaalplaneerimise ja sajuvete ärajuhtimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti koostamisel.

#### 4.7. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

##### *Looduskeskkonnale avalduvad mõjud*

Planeeritav ala ei paikne kaitsealal. Eiaku maaüksusel on inventeeritud pärandkooslus looniidud (6280\*) ja väga väikeses ulatuses mere ääres kaitsealuse linnuliigi leiukoht. Lähim kaitseala- Sepamaa hoiuala- asub ca 500 m kaugusel idas. EELISE andmed ei vasta kogu ulatuses tegelikkusele- ala on osaliselt võsastunud ning osaliselt kaetud männikuga.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Vähesel määral vibratsiooni ning müra võib esineda ehitustegevuse käigus. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu hoonestusala, juurdepääsutee ja selle lähialaga.

Keskkonnakaitseks abinõud planeeritava alal on :

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

Planeeringualal inventeeritud looniidu ala väheneb kruntide pos 3, 5 ja 6 hoonestusalade ja juurdepääsuteede ulatuses (enamik looniidust säilib- krundi pos 7 ulatuses). Poollooduslike koosluste säilimises on oluline roll inimtegevusel. Uute elanike lisandumisel on eeldatavalt looniidu säilimisele positiivne mõju selle hoolduse näol. Hoonestus rajatakse enam kui 200 m kaugusele kaitstava linnuliigi leiukohast.

Tegemist on alevikus paikneva olemasoleva elamu ja selle lähiümbrusega. Seega on piirkond juba tugevalt inimtegevusega. Lähtuvalt eeltoodust mõjutab planeeritav tegevus looduskoosluseid ning kaitstavaid liike väheses ulatuses - piirdub ehitusala lähiümbrusega. Rannikul asuvatele kooslustele ning elupaikadele mõju puudub.

##### *Majanduslikud mõjud*

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

##### *Kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud*

Tegemist on alevikuga. Arhitektuursed tingimused hoonestuse rajamiseks on määratud lähtuvalt olemasolevast keskkonnast. Lähipiirkonnas ei leidu kultuurimälestisi ega pärandkultuuri objekte. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

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

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

#### 4.8. Kliimamuutusest tulenevate riskide leevendamise meetmed

Maa- ja Ruumiameti andmetel paikneb planeeritav ala üleujutusohuga piirkonnas- rannikualal on esinemistõenäosus üks kord 10 aasta jooksul, kavandataval hoonestusaladel üks kord 50 aasta jooksul.

Üldised tingimused üleujutusohuga aladele ehitamiseks ning üleujutustest tulenevate riskide maandamiseks:

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

#### 4.9. Energiatõhusus

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

#### 4.10. Piirkonna turvalisus

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

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

Turvalisust tõstab turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

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

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

#### 4.11. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hoonete tulepüsivusklass määratakse ehitusprojektiga. Planeeritavad hooned kuuluvad I kasutusviisiga (eluhooned) hoonete klassi. Vajalik tuletõrjervee vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. I kasutusviisiga hoonel ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Tegemist on tiheasustusalaga. Planeeritavad hoonestusalad on kavandatud vähemalt 4 m kaugusele krundipiirist. Maaüksuste omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringelt läbipääsu.

Maa-ameti kaardi andmetel paiknevad lähimad töökorras hüdrandid ca 700 m kaugusel Kudjape alevikus Mereranna tee ääres ning Kannikese tänaval. Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on võimalikud järgmised variandid:

KOMPRO OÜ

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

- kinnine tuletõrjeveemahuti koos kuivhüdrandiga;
- trassil põhinev hüdrant.

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud tuletõrjeveemahuti ja kuivhüdrandi soovituslik asukoht (täpsustub projekteerimise käigus). Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Hoonete ehitamisel tuleb tagada veevõtukoha ja ehitiste vaheline minimaalne kaugus.

**Tuletõrjeveearustuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti käigus.**

#### 4.12. Servituutide vajadus

Käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks on kavandatud järgnevad servituudivajadusega objektid:

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Servituudi/kitsenduse tüüp	Objekt / tingimus	Ruumiline ulatus
Krunt pos 2	Krunt pos 6  Krundid pos 1 ja 3	Teeservituut	Planeeritud juurdepääs krundile pos 6 Planeeritud juurdepääs kallasrajale	Juurdepääsutee
Krunt pos 3	Krunt pos 5  Elektrilevi OÜ  Kuressaare Veevärk AS  Sideehitise valdaja	Teeservituut  Isiklik kasutusõigus  Isiklik kasutusõigus  Isiklik kasutusõigus	Planeeritud juurdepääs  Planeeritud ja olemasolev elektrimaakaabel  Planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustik  Planeeritud sideehitis	Juurdepääsutee  Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
Krunt pos 4	Elektrilevi OÜ  Kuressaare Veevärk AS  Sideehitise valdaja  Krunt pos 6  Krundid pos 1-3, 5 ja 6	Isiklik kasutusõigus  Isiklik kasutusõigus  Isiklik kasutusõigus  Teeservituut	Planeeritud elektrimaakaabel  Planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustik  Planeeritud sideehitis  Planeeritud juurdepääs krundile pos 6 Planeeritud juurdepääs kallasrajale	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.  Juurdepääsutee
Krunt pos 7	Krundid pos 1 - 6	Teeservituut	Planeeritud juurdepääs kallasrajale	Olemasolev rada
Krunt pos 8	Saaremaa Vallavalitsus	Isiklik kasutusõigus	Olemasolev tee ja planeeritud ümberpööramise koht	2700490 Merineitsi tee
	Krunt pos 4	Isiklik kasutusõigus	Puurkaev ja veetorustik	
	Elektrilevi OÜ  Kuressaare Veevärk AS  Sideehitise valdaja	Isiklik kasutusõigus  Isiklik kasutusõigus  Isiklik kasutusõigus	Planeeritud elektrimaakaabel  Planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustik  Planeeritud sideehitis	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.

Servituudi vajadusega objektid ja alad täpsustuvad projekteerimise käigus.

KOMPRO OÜ

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



#### 4.13. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringu elluviimiseks kavandatud tööd:

1. Katastriüksuste moodustamine ja vajalike notariaalsete servituutide seadmine (juurdepääs).
2. Juurdepääsuteede ja tehnovõrkude (sh vajadusel veevõtukoha) projekteerimine ja rajamine kuni krundipiirideni vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele ja vajadusel nendele servituutide (IKÕ) seadmine.

Kõikidele kruntidele rajatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise valmidus. Planeeringu elluviimine sõltub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise võimalusest.

Seni kuni ühisveevärgiga liitumise võimalus puudub, saab kasutusele võtta lisaks krundile pos 4 kaks krunti, mille veevarustus tagatakse olemasoleva puurkaevu baasil ning reovee tarbeks paigaldatakse kogumismahutid. Sel juhul toimub puurkaevu hooldus ja haldamine krundiomanike omavahelisel kokkuleppel ning puurkaevule seatakse vastav servituut. Lisaks rajab huvitatud isik vajadusel nõuetekohase tuletõrje veevõtukoha.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumisel saab kasutusele võtta ülejäänud krundid ning tuletõrjeveevarustuseks rajatakse trassil põhinev hüdrant.

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

**Elamute ehituslubade väljastamise aluseks on iga krundi seisukohalt eraldi vaadeldav juurdepääsutee ja tehnovõrkude olemasolu** – süsteemid peavad olema väljaehitatud konkreetse elamu tarbeks krundi piirini.

Krundi vertikaalplaneerimise ja sajuvete ärajuhtimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti koostamisel.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt võrguvaldajate ja arendaja kokkulepetele. Juurdepääsuteede rajamise kulud krundipiirideni katab arendaja. Hoone teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised (sh kogumismahuti ja tuletõrje veevõtukohad, kui selle rajamine on ehitusprojektiga kavandatud) peavad olema kasutusele võetud ning nendele peavad olema seatud isiklikud kasutusõigused hiljemalt koos hoonele kasutusloa taotlemisega.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

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

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

### 5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 491415 lahendatakse detailplaneeringu ala liitumine elektrivõrguga olemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil. Objektide elektrivarustuseks on kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Vajadusel ja kokkuleppel võrguvaldajaga tõstetakse olemasolev maakaabel ja liitumiskilp ümber. Planeeritava elektriühenduse põhimõtteline lahendus vt joonis DP-3. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Täiendavaks / alternatiivseks elektrivarustuseks on lubatud paigaldada elamu tarbeks päikesepaneelid (kuni 15 kW). Seejuures on soovitatav eelistada päikesepaneele, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadikattematerjale. Krundisisene madalpingevõrk, sh päikesepaneelide lahendus, antakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

### 5.2. Sidevarustus

Telia Eesti AS tehniliste tingimuste kohaselt on sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus võimalik lähtuvana Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele kuuluvast sidetrassist Pihla tee 73 kinnistu ees transpordimaal (või sidekaevust 093K17). Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Tööprojekti koostamiseks tellitakse täiendavad tehnilised tingimused (sh Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusest).

### 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala asub põhjaveekaitstuse seisukohalt kaitsmata alal. Tegemist ei ole reoveekogumisalaga. Planeeringu koostamise ajal puudub võimalus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Lähimad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktid paiknevad ca 500 m kaugusel Rannaotsa tee 4 kinnistu ees ja Pihla tee-Mereranna tee ristmikul. Krundil pos 4 on puurkaev (PRK0016063), mille tootlikkus on 1 l/s. Seega on olemasoleva kaevu baasil võimalik tagada maksimaalselt kolme krundi veevarustus.

Lähtuvalt eeltoodust lahendatakse kavandavate hoonete veevarustus ja kanalisatsioon ühisveevärgi baasil ning planeeringu elluviimine sõltub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise võimalusest.

Seni kuni ühisveevärgiga liitumisvõimalus puudub, saab kasutusele võtta lisaks krundile pos 4 kaks krunti, mille veevarustus tagatakse olemasoleva puurkaevu baasil ning reovee tarbeks paigaldatakse kogumismahutid.

Sel juhul võetakse puurkaevust vett kolme elamukrundi tarbeks alla 10 m³/ööpäevas (keskmine ühepere veetarbimine on maksimaalselt 10 m³ kuus, see on 0,3 m³/ööpäevas). Kaevule ning veetrassidele määratakse vastavad servituudid krundiomanike kasuks, puurkaevu hooldus lepitakse kokku maaomanike vahel. Puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla kümne kuupmeetri ööpäevas on 10 m hooldusala (Veeseadus § 154).

Ülejäänud krundid saab kasutusele võtta ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitudes.

Krundil pos 4 on olemasolev reoveepuhastussüsteem, mis asendatakse nõuetele vastava biopuhasti ja imbväljakuga.

Perspektiivis liidetakse kogu ala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

#### **5.4. Soojavarustus**

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

## 6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED

### 6.1. Kruntpos 1

(Merineitsi tee 1)

Krundi pindala: 2064 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala**

**Hoonete kõrgus**

#### **Katusekalle**

osad ja abihoonete katused võivad olla ühepoolse ning madalama kaldega

#### **Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsisvusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

**Piirded**

Üksikelamu maa-EP-100%

3 (üks elamu + 2 abihoonet)

(sh ehitusloa ja -teatise kohustuslikud hooned)

220 m<sup>2</sup>

maksimaalselt 9 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

elamud 35 - 45° viil- või kelpkatuse, väiksemad katuse

osad ja abihoonete katused võivad olla ühepoolse ning madalama kaldega

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

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

#### KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Servituudi vajadus/ kitSENDUSE tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus, „Tehnovõrgud ja rajalised“, aluseks AÕS § 158	Elektrilevi OÜ	Tagada ühendus elektrivõrguga.	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Transpordiamet		
Teeservituut, aluseks AÕS § 155 „Avalikult kasutatav tee“	Saaremaa Vallavalitsus	Tagada teele juurdepääs ja vaba kasutamine.	3492081 Kuressaare-Muratsi-Vaivere kergliiklustee

## 6.2. Kruut pos 2

(Merineitsi tee 3)

Kruudi pindala: 2081 m<sup>2</sup>

### EHITUSÕIGUS

**Kruudi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv kruudil**

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

osad ja abihoonete katused võivad olla ühepoolse ning madalama kaldega

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv kruudil**

**Piirded**

Üksikelamu maa-EP-100%

3 (üks elamu + 2 abihoonet)

(sh ehitusloa ja -teatise kohustuslikud hooned)

300 m<sup>2</sup>

maksimaalselt 9 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

elamud 35 - 45° viil- või kelpkatus, väiksemad katuse

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

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

### KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Servituudi vajadus/ kitSENDUSE tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus, „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Elektrilevi OÜ	Tagada ühendus elektrivõrguga.	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Kruut pos 6	Tagada ühendus avalikult kasutatava teega	Juurdepääsutee
KeÜS § 38, PlanS § 126	Kruudid pos 1, 3	Tagada juurdepääs kallasrajale	

### 6.3. Kruut pos 3

(Merineitsi tee 2)

Krundi pindala: 2558 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

osad ja abihoonete katused võivad olla ühepoolse ning madalama kaldega

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

**Piirded**

Üksikelamu maa-EP-100%

3 (üks elamu + 2 abihoonet)

(sh ehitusloa ja -teatise kohustuslikud hooned)

300 m<sup>2</sup>

maksimaalselt 9 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

elamud 35 - 45° viil- või kelpkatus, väiksemad katuse

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

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

#### KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Servituudi vajadus/ kitSENDUSE tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus, „Tehnovõrgud ja rajalised“, aluseks AÕS § 158	Elektrilevi OÜ	Tagada ühendus elektrivõrguga.	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
	Sidevõrgu valdaja	Tagada ühendus sidevõrguga	
	Kuressaare Veevärk AS	Tagada ühendus ühisveevärgi ja - kanalisatsiooniga	
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Kruut pos 5	Tagada ühendus avalikult kasutatava teega	Juurdepääsutee
Puurkaevu hooldusala		Veeseadus	10 m puurkaevust

#### 6.4. Kruntpos 4

(Merineitsi tee 4)

Krundi pindala: 4617 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

osad ja abihoonete katused võivad olla ühepoolse ning madalama kaldega

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

**Piirded**

Üksikelamu maa-EP-100%

4 (üks elamu + 3 abihoonet)

(sh ehitusloa ja -teatise kohustuslikud hooned)

500 m<sup>2</sup>

maksimaalselt 9 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

elamud 35 - 45° viil- või kelpkatus, väiksemad katuse

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

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

#### KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Servituudi vajadus/ kitsenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus, „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Elektrilevi OÜ	Tagada ühendus elektrivõrguga.	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
	Sidevõrgu valdaja	Tagada ühendus sidevõrguga	
	Kuressaare Veevärk AS	Tagada ühendus ühisveevärgi ja - kanalisatsiooniga	
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Kruntpos 6	Tagada ühendus avalikult kasutatava teega	Juurdepääsutee ja rada
KeÜS § 38, PlanS § 126	Krundid pos 1-3, 5 ja 6	Tagada juurdepääs kallasrajale	
Puurkaev hooldusalaga		Veeseadus	Hooldusala 10 m puurkaevust

**6.5. Krunt pos 5**  
(Merineitsi tee 2a)

Krundi pindala: 3317 m<sup>2</sup>

**EHITUSÕIGUS**

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

osad ja abihoonete katused võivad olla ühepoolse ning madalama kaldega

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

**Piirded**

Üksikelamu maa-EP-100%

4 (üks elamu + 3 abihoonet)

(sh ehitusloa ja -teatise kohustuslikud hooned)

300 m<sup>2</sup>

maksimaalselt 9 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

elamud 35 - 45° viil- või kelpkatuse, väiksemad katuse

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

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

**KITSENDUSED JA SERVITUUDID**

Servituudi vajadus/ kitSENDUSE tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Ranna piiranguvöönd Ranna ehituskeeluvöönd Veekaitsevöönd	Keskkonnaamet	Looduskaitse seadus Veeseadus	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest ja kehtivast üldplaneeringust.



## 6.6. Krunt pos 6

(Merineitsi tee 6)

Krundi pindala: 4197 m<sup>2</sup>

### EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

osad ja abihoonete katused võivad olla ühepoolse ning madalama kaldega

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

**Piirded**

Üksikelamu maa-EP-100%

4 (üks elamu + 3 abihoonet)

(sh ehitusloa ja -teatise kohustuslikud hooned)

500 m<sup>2</sup>

maksimaalselt 9 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast

(1 korrus + katusekorrus)

elamud 35 - 45° viil- või kelpkatuse, väiksemad katuse

osad ja abihoonete katused võivad olla ühepoolse ning madalama kaldega

eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms.

TP-3

3

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

### KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Servituudi vajadus/ kitSENDUSE tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Ranna piiranguvöönd Ranna ehituskeeluvöönd Veekaitsevöönd	Keskkonnaamet	Looduskaitse seadus Veeseadus	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest ja kehtivast üldplaneeringust.

### 6.7. Kruut pos 7 (Eiaku)

Kruudi pindala: 19864 m<sup>2</sup>

**Kruudi kasutamise sihtotstarve**

Muu looduslik maa-ML-100%

#### KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Servituudi vajadus/ kitseenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Ranna piiranguvöönd Ranna ehituskeeluvöönd Veekaitsevöönd Kallasrada 10 m Kaitsealuse liigi leiukoht	Keskkonnaamet	Looduskaitse seadus Veeseadus	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest ja kehtivast üldplaneeringust.
KeÜS § 38, PlanS § 126	Kruudid pos 1-6	Tagada juurdepääs kallasrajale	Olemasolev rada

### 6.8. Kruut pos 8 (Merineitsi tee)

Kruudi pindala: 1273 m<sup>2</sup>

**Kruudi kasutamise sihtotstarve**

Tee ja tänava maa-LT-100%

#### KITSENDUSED

Servituudi vajadus/ kitseenduse tüüp	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus, „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Elektrilevi OÜ	Tagada ühendus elektrivõrguga.	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
	Sidevõrgu valdaja	Tagada ühendus sidevõrguga	
	Kuressaare Veevärk AS	Tagada ühendus ühisveevõrgi ja - kanalisatsiooniga	
Teeservituut, aluseks AÕS § 155 „Avalikult kasutatav tee“	Saaremaa vallavalitsus	Tagada tee juurdepääs ja vaba kasutamine.	2700490 Merineitsi tee ja 3492081 Kuressaare-Muratsi-Vaivere kergliiklustee
Isiklik kasutusõigus, „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Kruut pos 4		Puurkaev hooldusalaga ja veetorustik