



Osaühing DP Projektbüro  
Registrikood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

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

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

SAAREMAA VALD ABULA KÜLA

## TIIRU DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 20-21-DP

Algatatud 24.03.2022 otsusega nr 1-3/25

Planeeringu koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012,  
arhitektuurimagistri kraad  
Versiooni kuupäev: 01.10.2024

KURESSAARE 2023

## Sisukord

1.	Seletuskiri.....	3
1.1	Lähtesituatsioon .....	3
1.2	Planeeringu koostamise alused .....	3
1.3	Planeeringu koostamise lähtedokumendid .....	3
2.	Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus .....	5
2.1	Asukoht .....	5
2.2	Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	5
2.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid .....	6
2.4	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	7
2.4.1	Alal olevad kitsendused: .....	7
3.	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum .....	8
3.1	Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng .....	8
3.1.1	Saare maakonnaplaneering 2030+ .....	8
3.1.2	Planeeringu vastavus üldplaneeringule .....	9
3.2	Kihelkonna valla üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	10
3.2.1	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs .....	11
3.3	Planeeritaval alal kruntide moodustamine .....	12
3.4	Projekteerimispõhimõtted .....	12
3.4.1	Arhitektuursed piirangud hoonetel .....	13
3.5	Juurdepääs ja parkimine .....	13
3.6	Piirded, haljastus ja heakord .....	14
3.7	Keskkonnakaitselised tingimused .....	14
3.8	Kuritegevuse riskide ennetamine .....	15
3.9	Tuleohutusnõuded .....	16
4.	Tehnovõrkude lahendus .....	17
4.1	Elektrivarustus .....	17
4.2	Sidevarustus .....	17
4.3	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	17
4.4	Sademevesi .....	18
4.5	Soojavarustus .....	18
5.	Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused .....	18
6.	Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	19
7.	Krundi ehitusõigus .....	20

## Joonised

DP1	Asendiskeem	
DP2	Tugijoonis	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
	Illustratsioon	

## 1. Seletuskiri

### 1.1 Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus:	Tiiru detailplaneering
Huvitatud isik:	Ott Allik
Planeeringuala suurus:	ca 2,1 ha

### 1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (06.12.2021);
3. Saaremaa Vallavolikogu 24.03.2022 otsus nr 1-3/25 „Abula külas Tiiru detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;

### 1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Saaremaa Vallavolikogu 24.03.2022 otsuse nr 1-3/25 „Abula külas Tiiru detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ lähteseisukohad;
2. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 43-22-G (01.04.2022);
3. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
4. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
5. Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
6. Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
7. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
8. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
9. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
10. Asjaõiguse seadus (RT I 1993, 39, 590);
11. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015, 4);
12. Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
13. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
14. Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“;
15. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
16. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
17. Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;

18. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
19. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
20. Saare maakonnaplaneering 2030+;
21. Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 määrusega nr 8 kehtestatud „Kihelkonna valla üldplaneering“;
22. Botaaniline ekspertiis Tiiru kinnistu planeeringualal, 15.07.2024;
23. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

## 2. Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.1 Asukoht

Planeeringuala suurus on ca 2,1 ha ja hõlmab osa Saare maakonnas Saaremaa vallas Abula külas asuva Tiiru (katastritunnus 30101:004:0013, registriosa nr 1625734) katastriüksusest (vt joonis 1). Tiiru katastriüksuse pindala 21.06.2024 seisuga on 99850 m<sup>2</sup> ning katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala piirneb põhja suunal Pärdi-Mereääre (katastritunnus 30101:004:0050, sihtotstarve elumumaa 100%) katastriüksusega, ida suunal Tiiru (katastritunnus 30101:004:0013, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksusega, lõuna suunal Saime (katastritunnus 30101:004:0038, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Kadaka (katastritunnus 30101:004:0040, sihtotstarve elumumaa 100%) katastriüksusega ning lääne suunal kohaliku teega nr 4830152 (Abula-Merise tee, katastritunnus 30101:004:0554, sihtotstarve transpordimaa 100%).



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

### 2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritavaks alaks on osa Tiiru katastriüksust vastavalt asendiskeemile (joonis 1). Maa-alal puudub olemasolev hoonestus. Planeeritava ala puhul on valdavalt tegemist loodusliku lagealaga, vähesel määral esineb kadastikku ja metsaharvikut. Maapinna reljeef on enamasti tasane, mere suunas mõneti langev (absoluutkõrgused hoonestusalal 2,3-3,7 m). Planeeringualal vahelduvad kõrgemad alad madalate piirkonnale iseloomulike periooditi märjemate loikudega. Hoonestusala paikneb kuival ja pigem kiviklibusel alal, planeeritav juurdepääsutee vesisemal alal. Valdavaks puuliigiks on planeeringualal mänd ja kadakas. Planeeringualaga piirnev Kadaka katastriüksus on hoonestatud. Ehitisregistrisse kantud info

kohaselt asuvad seal elamu (EHR kood: 120571327), saun (EHR kood: 120575369), garaaž (EHR kood: 120575370) ja rajatised. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualast lääne poole jääb Tagalaht ning osaliselt paikneb planeeringuala Tagalahe ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Planeeringuala asub valdavalt poollooduslikul kooslusel loopealne (6280\*).

### 2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala valdavalt looduslikuks rohealaks, kus vahelduvad on kadastikud ja lagealad. Osaliselt planeeritakse ala vastavalt krundi kasutamise sihtotstarbele elamumaaks (hoonestusala).

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuala, mis asub hoonestusalast väljapool, jääb looduslikuks rohealaks, kuhu arendustegevusi hoonestamiseks ei planeerita;
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Planeeringualast põhja ja lõuna pool asuvad nii elamumaa kui ka maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab lagendike, kadastike ja metsaharvikutega kaetud hajaasustus. Planeeritavast hoonestusalast lõuna poole jääb Kadaka katastriüksuse hoonestus. Planeeringualast põhja pool asuva Pärdi-Mereääre katastriüksusel on Kihelkonna Vallavalitsuse otsusega 12.03.2007 nr 11 kehtestatud detailplaneering ehitusõiguse määramiseks kahe suvila ja ühe abihoone rajamiseks. Nimetatud planeeringu hoonestusala jääb Tiiru kü piirist 10 m kaugusele. Lääne poole, üle Abula-Merise tee ca 70 m kaugusele jääb Tagalaht. Ida poole jäävad Abula küla maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarvetega katastriüksuste hõre asustus. Külakeskus jääb sõiduteid kasutades ca 2 km kaugusele ida poole. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Abula-Merise munitsipaaltee kaudu.

Arvestades olemasoleva hoonestusega lõuna pool Kadaka katastriüksusel ja planeeritud hoonestusalaga põhja pool Pärdi-Mereääre katastriüksusel, jääb piirkond hõreda hoonestustihedusega maa-alaks. Lähipiirkonna väljakujunenud struktuur ning olemasolev ja planeeritav hoonestustihedus eeldavad planeeringu realiseerumisel hajutatud hoonestusega hajaasustuse säilimist. Lähimad tõmbekeskused on Kihelkonna ja Mustjala, kus paiknevad nii kauplused kui ka koolid ja lasteaiad.

Planeeritud hoonete kõrgused ja välisilme on kujundatud lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest, moodustades piirkonnaga ühtse kompaktsed terviklahenduse.

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

Tiiru planeeringualal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

## 2.4 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Huivatud isik	Pindala	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu nr
Tiiru	Ott Allik	9,99 ha	Maatulundusmaa 100%	30101:004:0013	1625734

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

### 2.4.1 Alal olevad kitsendused:

1. Ranna piiranguvöönd, 200 m korduva üleujutusega ala piirist;
2. Ranna ehituskeeluvöönd, 200 m korduva üleujutusega ala piirist;
3. Elektrienergia maakaabelliin, kaitsevöönd 1 m kaabli teljest mõlemale poole ;
4. Munitsipaaltee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast.

### 3. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning ehituskeeluvööndi vähendamine juurdepääsutee rajamiseks.

#### 3.1 Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

##### 3.1.1 Saare maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneeringu 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala osaliselt rohelises võrgustikus (ranna piiranguvööndi ulatuses) ning väärtusliku maastiku alal (vt Joonis 2). Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.

Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustusmuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

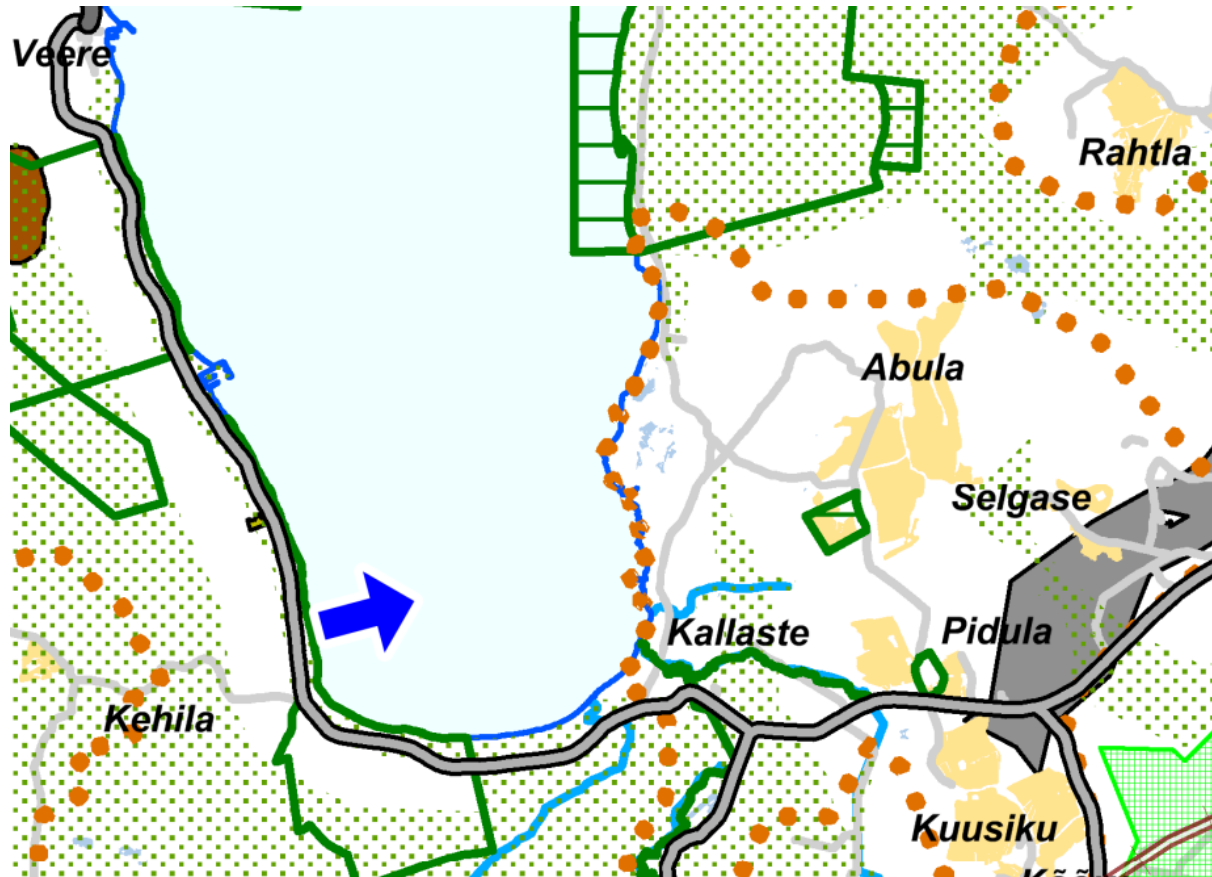
Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kiviunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada. Planeerimislahendus vastab väärtuslike maastike säilitamiseks esitatud tingimustele. Ehitustegevuse kavandamisel poollooduslikule kooslusele planeeritakse hooned ja rajatised lähtuvalt väärtusliku taimestiku levikust maa-alal. Maastikustruktuuri muudatus toimub üksnes kavandatava juurdepääsutee ja hoonestusega. Planeeritavast hoonestusalast välja jääv maastikupilt ja loopealne säilitatakse.

Roheline võrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem tuumaladest ja neid ühendavatest rohekoridoridest. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Vältida tuleks olulise ruumilise mõjuga ehitiste rajamist. 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.

Rohelise võrgustiku terviklikkus piirkonnas on tagatud, kuna Tiiru detailplaneeringuga ei kavandata olulise ruumilise mõjuga ehitisi ja olemasolev asustumuster säilitatakse.



Joonis 2. Väljavõtte Saare maakonnaplaneeringust 2030+

### 3.1.2 Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Alal kehtib Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 otsusega nr 8 kehtestatud Kihelkonna valla üldplaneering (*edaspidi üldplaneering*).

Planeeringuala asub kehtiva üldplaneeringu maakasutuse kaardi kohaselt peamiselt põllu- ja metsamajandusmaal ning osaliselt looduslal ja pärandkooslusel. Maakasutuse juhtfunktsioon on põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja arendustegevusega seotud maa või metsamajandusmaa – metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa.

#### **Põllu- ja metsamajandusmaa arendamistingimused:**

- põllumajandusmaa tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses, põldude sööti jätmisel tagada nende niiteline kasutus, kuna põllumajanduslike maastike majandamine ja loodushoid on üheks võimaluseks säilitada külamaastiku ajalooline, esteetiline ja looduslik väärtus. Põllumajandusmaa Tiiru katastriüksusel puudub.
- metsaressursse tuleb kasutada säästlikult, metsamaade majandamisel lähtuda metsamajandamiskavadest ning metsamajanduse heast tavast.

Põllu- ja metsamajandusmaa arendustegevusel tuleb järgida kehtiva üldplaneeringu punktis 4.2.2 toodud elamute arendamispõhimõtteid ja –tingimusi hajaasustuses. Kirjeldatu kohaselt võimaldatakse üksikelamute püstitamist eelkõige enam kui 1 ha suurustele maaüksustele. Soovitav on hoonestuse paigutamisel järgida mh kõlvikute piire, teede ja liinitrasside paigutust ning leida uushoonetele sobilik asukoht maastikus. Järgida tuleb väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri - hoonete (hoonegruppide) paigutust maastikus ja hoonete omavahelist kaugust ning traditsioonilist (külale iseloomulikku) kõrvalhoonete arvu, samuti ehitusmahtusid ja arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne). Piiretena tuleb eelistada kivi-, hirs-, latt- ja lipikaedu. Juhul, kui ehitusõigust taotlev ala kattub osaliselt või täielikult inventeeritud pool-looduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik eelnevalt teostada taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialistil. Metsas või pool-looduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuemaad või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast. Lisaks ei tohi uushoonestus häirida vaateid merele või merelt.

### **Pärandkooslused**

Pärandkooslustega on reguleeritud niitude kaitsekorraldussüsteem, kus hooldus on kas niitmine koos heinakoristamisega, karjatamine või ka võsaraie. Toetust saab taotleda rohumaade taastamise eest, sõltuvalt algsest võsastumise astmest (vt looduskaitseseadus). Rohumaade hoolduse toetust on võimalik taotleda ka PRIA-st (sh väljaspool kaitsealuseid maid). Loodusala asub Tiiru katastriüksuse ehituskeeluvööndi ulatuses ja hoonestust sinna ei planeerita.

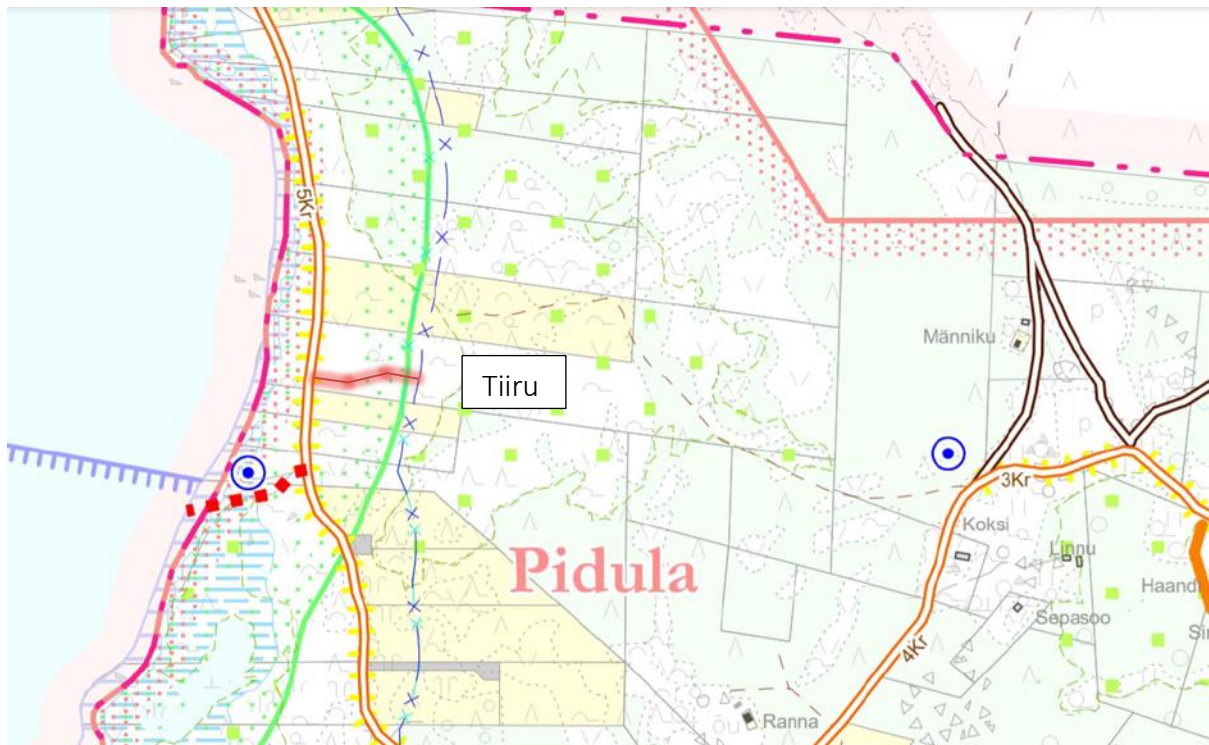
Planeeritav tegevus ehitusõiguse osas on kooskõlas üldplaneeringuga seatud maakasutuse juhtfunktsiooniga.

Planeeringuga kavandatud hoonestusala jääb väljapoole ranna ehituskeeluvööndit. Planeeringuala jääb juurdepääsutee osas ranna ehituskeeluvööndisse.

Eelnevast tulenevalt, on käesolev detailplaneering ranna ehituskeeluvööndi osas Kihelkonna üldplaneeringut muutev.

### **3.2 Kihelkonna valla üldplaneeringu muutmise ettepanek**

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on esitada ettepanek vähendada Kihelkonna valla üldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi ulatust huvitatud isiku taotlusel juurdepääsutee ulatuses. Tegemist on kehtestatud Kihelkonna valla üldplaneeringu muutmisega looduskaitseseaduse § 40 lg 4 p 2 tähenduses.



Joonis 3. Väljavõtte Kihelkonna valla üldplaneeringu maakasutusplaanist

— Juurdepääsutee, ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

### 3.2.1 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs

Vastavalt looduskaitseaduse § 40 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Kihelkonna valla üldplaneeringuga on määratud piirkonnas korduva üleujutusega ala piir. Lähtuvalt kehtivast looduskaitseadusest koosnevad korduva üleujutusega aladel ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja 200 m laiusest vööndist. Veekaitsevöönd koosneb üleujutatavast alast 20 m laiuses vööndis. Ehituskeeluvööndi vähendamine Tiiru katastriüksusel on vajalik planeeritavale hoonestusele juurdepääsutee rajamiseks. Planeeritav hoonestusala jääb ehituskeeluvööndist välja. Juurdepääsutee planeerimisel ehituskeeluvööndisse on arvestatud järgmiste seisukohtadega:

- mahasõit rajatakse analoogselt naaberkinnistu (Kadaka) olemasoleva juurdepääsuteega Abula-Merise teelt
- mahasõidu ja juurdepääsutee rajamisel Abula-Merise teelt ei kavandata süvendamist, ei tõsteta oluliselt teekatendit ega muudeta olemasolevat maapinna reljeefi
- juurdepääsutee rajamisel ei kahjustata olulisel määral taimestikku, kadastik ja muu kõrghaljastus säilitatakse

Juurdepääsutee rajamisel tuleb silmas pidada, et lubatud on pinnase koorimine ning selle täitmine killustikuga/kruusaga sõidutee ulatuses nii, et maapinna kõrgus tööde käigus suurel määral ei muutu. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 ja pidades silmas käesolevat planeeringulahendust, on ehituskeeluvööndis ilma selle vähendamiseta kehtestatud

detailplaneeringuga lubatud rajada tehnovõrke ja –rajatisi. Juurdepääsutee kõrvale on planeeritud madalpingekaabel hoonestuseni..

**Detailplaneeringuga esitatakse ettepanek vähendada Kihelkonna valla üldplaneeringus Tiiru katastriüksusel ehituskeeluvööndit planeeritava juurdepääsutee ulatuses.**

### 3.3 Planeeritava alal kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab osa Tiiru (katastriüksuse tunnus 30101:004:0013, registriosa nr 1625734) katastriüksusest. Planeeringulahenduse tulemusel Tiiru katastriüksust ei jagata ja piire ei muudeta.

Planeeringu-järgse krundi nimetus	Pindala, m <sup>2</sup>	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
Tiiru	21240	100% maatulundusmaa	Muu looduslik maa (90% ML); Üksikelamu maa (10% EP)

Tabel 1. Planeeringujärgne krunt

### 3.4 Projekteerimispehiohioöttes

Planeeritavale krundile on lubatud ehitada üks pehiohoone ja kuni kaks abihoonet (sh kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned) detailplaneeringu pehiohoonisel näidatud hoonestusalale (vt joonis DP3 „Pehiohoonis tehnovõrkudega“). Pehiohoone rajatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 8 m. Pehiohoone juurde planeeritud abihooned rajatakse ühekorruselisena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 6 m. Suurim ehitisealune pind krundil on 300 m<sup>2</sup>.

Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooned ja rajatisi. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

Väljaspool detailplaneeringu pehiohoonisele kantud hoonestusala (ca 1700 m<sup>2</sup>) on lubatud rajada kommunikatsioonitehnovõrke ning 3,5 m laiune kruusakattega hoonestusani kulgev juurdepääsutee. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsisivusklass on TP3.

Planeeringujärgsed kitsendused:

- Abula-Merise munitsipaaltee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m
- Madalpingekaabli kaitsevöönd 1 m kaabli teljest mõlemale poole
- Ranna piiranguvöönd 200 m korduva üleujutusega ala piirist
- Ranna ehituskeeluvöönd 200 m korduva üleujutusega ala piirist
- Puurkaevu hooldusala 10 m
- Heitvee ja saastainete pinnasesse juhtimise piiranguga ala 50 meetrit puurkaevu hooldusala piirist
- Biopuhasti kuja 5 m, imbväljaku kuja 10 m.

### 3.4.1 Arhitektuursed piirangud hoonetel

1. Katuse kaldenurk – 30-45° , lubatud on üksnes viilkatuste rajamine, lubatud materjalid – pilliroog, puitsindel, katuseplekk, katusekivi;
2. Põhihoone korruselisis – kuni 2; abihoonete korruselisis – kuni 1;
3. Hoone  $\pm 0,00$  on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
4. Välisviimistlus: ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu pilliroog, puitsindel ja katusekivid katustel, lisaks lubatud looduslähedastes värvitoonides (nt pruun jmt) katusepleki kasutus; puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad;
5. Aknaraamid ja ukseid vabal valikul, imiteerivaid materjale mitte kasutada;
6. Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv;
7. Piirdeaiaid: kivi-, hirs-, lattaiaid, piirete max kõrgus 1,4 m, lubatud püstitada üksnes hoonestusala piirile, kuid tuleb eelistada privaatsuse loomist pigem haljastusega. Keelatud on püstitada plankaedu. Piirdeaedade rajamise lahendus esitada ehitusprojektis.
8. Alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrguseid hooneid on lubatud püstitada üksnes käesolevas detailplaneeringus ettenähtud hoonestusalale. Sealjuures tuleb jälgida, et krundi hoonestamise tulemusena ei ületataks maksimaalset lubatud ehitistealust pinda 300 m<sup>2</sup>.

### 3.5 Juurdepääs ja parkimine

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs olemasolevalt Abula-Merise munitsipaalteelt nr 4830152 (vt planeeritav juurdepääsu asukoht joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“).

Juurdepääsutee hoonestusalale planeeritakse min 3,5 m laiusena ja kruusakattega. Planeeritava tee pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast ca 20 cm kõrgemale. Sissesõidutee peab olema aastaringselt läbitav. Parkimine planeeritaval krundil toimub hoonestusalal. Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Kavandatava juurdepääsutee asukoht

on esitatud joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Lõplik juurdepääsutee täpne asukoht selgitatakse välja ehitusprojekti koostamise käigus.

### 3.6 Piirded, haljastus ja heakord

Planeeritava krundi piirdeaedadeks võib olla kivi-, hirs- või lattaed, maksimaalse kõrgusega 1,4 m. Keelatud on püstitada plankaedu. Piirded on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile (keelatud on rajada piirdeaeda krundi piirile), kuid soovitatavalt eelistada aedade püstitamise asemel luua privaatsust haljastusega. Planeeringuala on registreeritud Maa-ametis valdavalt loodusliku lagealana. Kõrghaljastus tuleb planeeritaval alal maksimaalselt säilitada. Hoonestust saab planeerida selliselt, et eksisteeriva kadastiku säilitamine oleks maksimaalne. Hoonete ja teede rajamisel arvestada olemasoleva vahelduva looduskeskkonnaga. Ranna piiranguvööndis tuleb krundil oleva kõrghaljastuse (v.a võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. Ehitiste rajamise käigus tuleb vältida mehaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mida on võimalik säilitada.

Krundi haljastuse ja piirete rajamise lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Sealjuures tuleb arvestada, et krundi haljastuse rajamisel tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike.

Krundil tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Juurdepääsutee lähedusse paigaldada jäätmemahuti. Juurdepääsutee peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile. Tagatud peab olema jäätmete liigiti kogumine nii ehitustegevuse käigus kui ka kinnistu kasutuselevõtul. Kinnistu kasutuselevõtul tuleb liituda korraldatud jäätmeveoga, kinnistul asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega, kui mahutid asuvad kinnistul suuremast teest eemal tupiktee lõpus. Kuni kirjeldatud juurdepääsu tagamiseni tuleb jäätmekonteinerid tühendamiseks suure tee äärde välja tuua.

Maapinna reljeef on valdavalt tasane, mere suunas vähesel määral langev, (absoluutkõrgused hoonestusalal 2,5-3,8 m). Igale hoonele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Krundi sajuveed immutada krundisiseselt pinnasesse, maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sademeveed ei valguks naaberkatastriüksustele ning teedalale.

### 3.7 Keskkonnakaitse tingimused

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Planeeringualal kaitstavad liigid ja muinsuskaitse all olevad objektid puuduvad. Planeeringuala asub valdavalt poollooduslikul kooslusel „Loopealne (6280\*)“. Kui ehitusõigust taotleval alal kattub osaliselt või



täielikult inventeeritud poollooduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See on vajalik hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil, mis vähendab võimalust rangelt kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused. 03.07.2024 teostas botaanik Sirje Azarov Tiiru kinnistu planeeringuala botaanilise ekspertiisi. Kokkuvõtte töö tulemusest: „kinnistu planeeringualal ei leidunud ühtegi I ja II kaitsekategooria taimeliiki. III kaitsekategooria liikidest leidis üksikuid isendeid tumepunast neiuvaipa, soo-neiuvaipa ja lääne-mõõkrohtu. Tumepunase neiuvaiba isendid paiknevad planeeringuala loodenurgas ja jäävad juurdepääsuteest u. 60 m põhja poole. Soo-neiuvaipa ja lääne-mõõkrohu isendid paiknevad juurdepääsutee lähikonnas. Nimetatud kolm liiki on Saaremaal laialdase levikuga ja Abula piirkonnas levinud rohkearvuliste leiukohtadena. Kuna üksikute isendite hukkumine ei too kaasa kogu kasvuala hävimist, siis nende säilitamine Tiiru kinnistu planeeringualal ei ole esmatähtis“.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada laias laastus kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on võrreldes ehitusjärgsetega intensiivsemad, kuid lühiajalised ja lõpevad enamasti hoonete või rajatiste valmimisega. Planeeringualale ei ole plaanis rajada keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle senise maakasutuse piiride.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ja aineid. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele nõuetele.

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

Peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

### 3.8 Kuritegevuse riskide ennetamine

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

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

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

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

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

### 3.9 Tuleohutusnõuded

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

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

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht (nr 6920) paikneb Rahtla külas Mõisa kinnisasjal (katastritunnus 48301:002:0382), planeeringualast ligikaudu 5,5 km kaugusel kirde suunas. Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõike 5<sup>1</sup> punkti 2 kohaselt võib käsitada ehitise veevõtukohana lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul. Lõplik tuletõrje veevõtulahendus selgub hoonete projekteerimise käigus.



## 4. Tehnovõrkude lahendus

### 4.1 Elektrivarustus

Tiiru katastriüksusel on olemasolev elektriliitumine (Elektrilevi OÜ liitumisleping nr 390368), liitumispunkt (liitumiskilp) asub juurdepääsutee vahetus läheduses (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Liitumiskilp peab alati olema vabalt teenindatav.

Elektrivarustus hoonestusalani on kavandatud madalpinge maakaabelliiniga. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 3x25A. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga. Maakaabelliinide täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

### 4.2 Sidevarustus

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

### 4.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava krundi **veevarustus** lahendatakse krundile rajatava puurkaevu baasil, mille hooldusala on 10 m. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadusest ja ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukohta kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele. Planeeritav heitvee pinnasesse immutamise piiranguala ulatub osaliselt Kadaka maaüksusele. Maaomaniku nõusolek on planeeringu dokumentidele lisatud.

Planeeritava krundi **kanalisatsioon** lahendatakse biopuhasti ja imbväljakuga. Planeeringualal on **kaitsmata põhjavesi** (kõrge reostusohhtlikkus). Kaitsmata põhjaveega aladeks loetakse alasid, mille pinnakate on 2–10 m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m/h, alasid, mille pinnakate on alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht filtratsioonimooduliga 0,0001–0,005 m/h ja alasid, mille pinnakate on 20–40 m paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonimooduliga 1–5 meetrit ööpäevas. Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2 m paksune savi- või liivsavikiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett. Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning vähemalt 1,2 m aluspõhjakiht. Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse esitatud nõudeid. Joogiveekaevu rajamise piiranguala ulatub osaliselt Pärdi-Mereääre maaüksusele. Maaomaniku nõusolek on planeeringu dokumentidele lisatud.

Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- 1) kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (v.a pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- 2) tagatud oleks puurkaevu hooldusala või sanitaarkaitseala piirist 50 meetrine kuja (heitvee pinnasesse immutamise piiranguga ala).

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest. Lubatud on rajada ka kogumismahuti. Konkreetse reoveekäitlussüsteemi tüüp/tehniline lahendus määratakse hoonete ehitusprojektis. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega biopuhastit või mahutit. Imbsüsteemi rajamisel eelistada hajutatud pinnasesse immutamist (pigem hajutatud kiired, kui üks imbkaev või -tunnel). Biopuhasti imbsüsteem on toimiv alalise eluhoone puhul, kuna biopuhasti efektiivse töö tagab üldjuhul ühtlane/pidev kasutus. Suvemaja või ebaühtlase-hooajalise kasutuse korral eelistada pigem kogumismahutit. Kuna planeeritava imbväljaku piirang ulatub Pärdi-Mereääre katastriüksusele, tuleb piirang kooskõlastada ehitusprojekti staadiumis maaomanikuga.

#### 4.4 Sademevesi

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

#### 4.5 Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoonete katustele paigaldatud päikesepaneele. Maaküttesüsteemide kasutamisel rajada küttekontuurid ainult selleks käesolevas detailplaneeringus ettenähtud alale (vt DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“) või kasutada vertikaalseid soojuspuuraukuseid. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastavaid energiaallikaid ning keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi).

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

### 5. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus puudub.

## 6. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Juurdepääsutee rajamine avalikult kasutatavalt Abula-Merise teelt (nr 4830152) kuni hoonestusalani.
2. Põhihoonele ja/või abihoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
3. Põhihoone ja abihoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.
4. Põhihoonele ja abihoonetele ning tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine /kasutus-teatiste esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

## 7. Krundi ehitusõigus

### Tiiru

- Suurim ehitisealune pind krundil: 300 m<sup>2</sup>;
- Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone, 2 abihoonet
- Põhihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast: 8 m;
- Abihoone suurimplaneeritav kõrgus maapinnast: 6 m;
- Krundi kasutamise sihtotstarve: üksikelamu maa (EP 10%)  
Muu looduslik maa (ML 90%)