

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Svea Tarkin

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93812 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteated:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

KÄRLA ALEVIK METSARAJA DETAILPLANEERING

Töö nr 250625

Versioon 16.09.2025

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

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 19
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1.	Planeeritava ala asukoht ja suurus:	3
1.2.	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3.	Lähtematerjalid	4
1.4.	Olemasoleva ruumi kirjeldus.....	4
1.5.	Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
1.6.	Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.	7
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	8
3.	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	10
3.1	Krundijaotus.....	10
3.2	Kruntide ehitusõigus	10
3.2.1	Kooli tn 11 ja 13	10
3.2.2	Kooli tänav 2	11
3.3	Juurdepääs ja parkimine.....	11
3.4	Piirded	11
3.5	Haljastus.....	11
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	12
4.	TEHNOVÕRGUD	12
4.1	Veevarustus.....	12
4.2	Kanaliseatsioon	12
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	12
4.4	Elekter	12
4.5	Soojavarustus.....	13
4.6	Side	13
5.	PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	13
6.	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	16
7.	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	16
7.1	Keskkonnakaitse tingimused	16
7.2	Sotsiaal-majanduslikud mõjud	17
7.3	Tuleohutus.....	17
7.4	Kuritegevuse riskide ennetamine	17
8.	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA.....	18
9.	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA.....	18
9.1	Kooli tänav 11	18
9.2	Kooli tn 13	19
9.3	Kooli tänav 2.....	19

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugijoonis M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3
Ruumiline illustratsioon	

SAAREMAA VALLAS KÄRLA ALEVIKUS METSARAJA DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

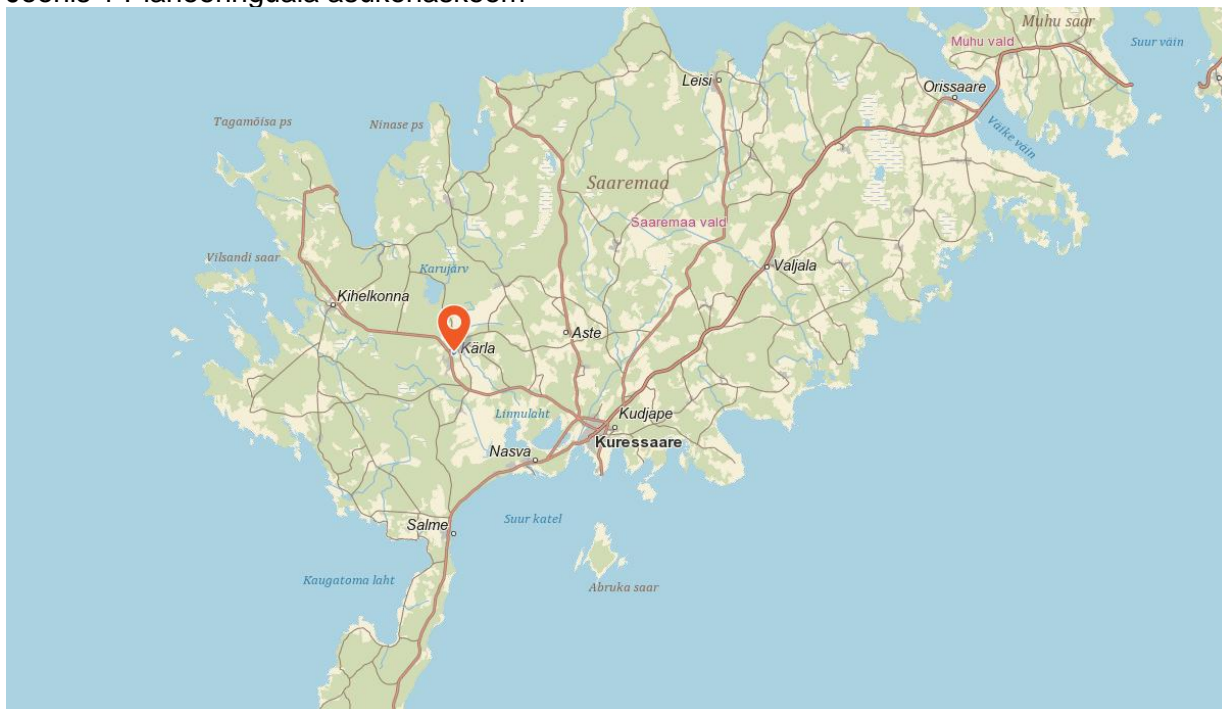
1. LÄHTESITUATSIION

1.1. Planeeritava ala asukoht ja suurus:

Planeeringuala asub Saaremaal Kärla alevikus. Planeeringuala hõlmab Metsaraja (37301:002:0145) katastriüksust.

Planeeringuala suurus on ca 0,7 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2. Planeeringu eesmärk ja koostaja

Kärla aleviku Metsaraja detailplaneering algatati 11.03.2025 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/221. Algamise otsuse järgi on detailplaneeringu eesmärgiks ala kruntimine ning kruntidele 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;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 126306);
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3. Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 11.03.2025 korraldus nr 2-3/221 Kärla alevikus Metsaraja detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Saaremaa Vallavalitsuse 11.03.2025 korraldusele nr 2-3/221 Kärla alevikus Metsaraja detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 11.03.2025 korraldusele nr 2-3/221 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Kärla valla üldplaneering, kehtestatud Kärla Vallavolikogu 21. märts 2006 a. määrusega nr 8;
- Saare maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (Klotoid OÜ töö nr 20-25-G, mai 2025);
- Elektrilevi OÜ 20.06.2025 tehnilised tingimused nr 498737;
- AS Kuresaare Veevärk 05.06.2025 tehnilised tingimused nr 3191;
- Telia Eesti AS 09.06.2025 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39695051;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Metsaraja (37301:002:0145) katastriüksust.

Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Metsaraja katastriüksus 6672 m² metsamaast ja 713 m² muust maast.

Planeeringuala piirneb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Allika-Villemi (katastritunnus 43301:001:0005), Sandri (katastritunnus 37301:002:0331) ja Läätsaäärse (katastritunnus 37301:002:0422) katastriüksustega ning transpordimaa sihtotstarbega Kooli tänav katastriüksusega (katastritunnus 37301:002:0521,

munitsipaalmale). Planeeringualast teisel pool avalikku tänavat asuvad elamu ja abihoonetega hoonestatud Kooli tn 22 (katastritunnus 37301:002:0320, maatulundusmaa sihtotstarbega) ja Kooli tn 12 // Raja (katastritunnus 37301:002:0144, elamumaa sihtotstarbega) katastriüksused ning hoonestamata Saare (katastritunnus 37301:002:0073, maatulundusmaa sihtotstarbega) katastriüksus.

Juurdepääs planeeritavale alale on võimalik Kooli tänavalt.

Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringualal paiknevad elektri liitumiskapp ja 0,4 kV maakaabel ning sidekapp ja kasutusest väljas olev sidekaabel.

1.5. Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Saare maakonnaplaneering 2030+

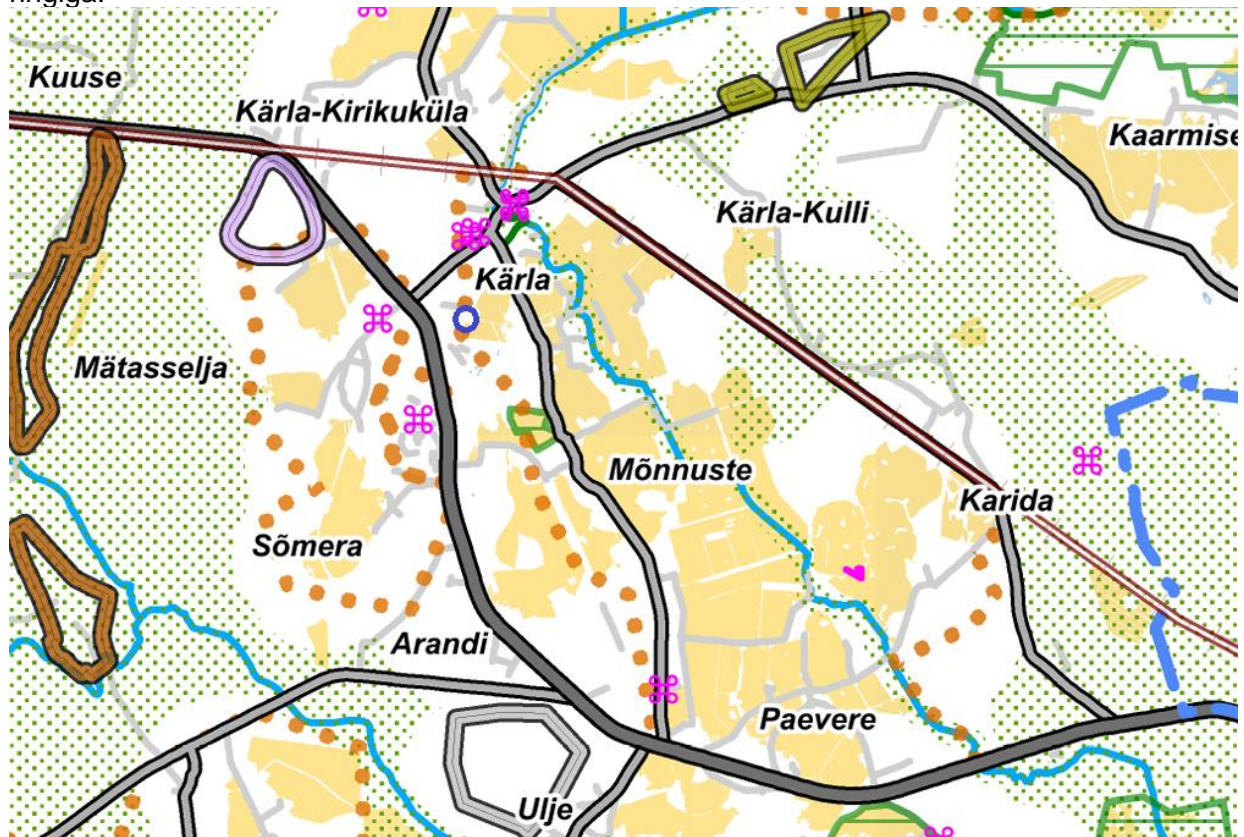
„Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardi jääb planeeringuala väärtuslike maastike ala piirile. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määramine 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.

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 asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalik eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektrilise; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Planeeringuala puhul ei ole tegemist pärandkoosluste alaga (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud). Uute elamukruntide moodustamisel on arvestatud olemasoleva maastiku- ja hoonestusstruktuuriga.

Joonis 2 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringust 2030+ Planeeringuala tähistatud sinise ringiga.

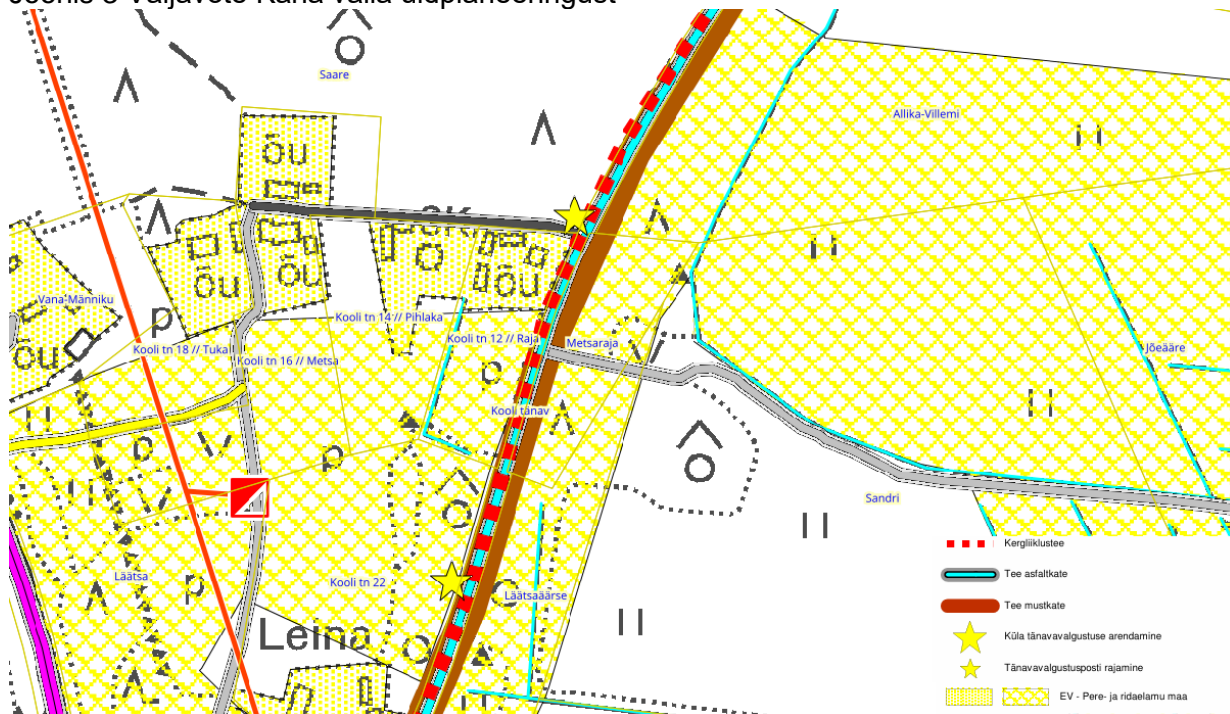


Üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kärle valla üldplaneering (kehtestatud Kärle Vallavolikogu 21. märtsi 2006. a otsusega nr 8, edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala reserveeritud elamumaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringuga on elamumaa juhtotstarbega alale määratud järgmised lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: krundi minimaalne suurus on 3000 m², hoonete suurim lubatud arv on kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 15% krundi pindalast, ei tohi halvendada valgustingimusi naaberkruntidel, tänava maa-alast vähemalt 10 m jätta hoonestamata, soovitavalt säilitada üle 30 cm tüve läbimõõduga puud.

Planeeringuga kavandatud elamud on planeeritud üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtfunktsiooniga alale. Seega on käesolev detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

Joonis 3 Väljavõte Kärla valla üldplaneeringust



1.6. Olemasolevate maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate kinnistute andmed

Katastri-üksuse lähiaadress	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Metsaraja	7385 m ²	Elamumaa 100%	37301:002:0145	392034

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik ¹ § 71	Tänavakaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	KOV	Planeeringuala piirneb Kooli tänavaga
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrirajatist	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asub elektriliitumiskapp ja 0,4 kV maakaabel

Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool siderajatist	Telia AS	Planeeringualal asub sidekapp ja sidekaabel
Maaparandusseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Maa- ja Ruumiamet	Planeeringualal paikneb maaparandussüsteemi maa-ala

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Kärla alevikus Kooli tänava ääres. Kärla aleviku keskus jääb planeeringualast ca 500 m põhjasuunas. Alevikus asuvad valla teenuskeskus, lasteaed, põhikool, muusikakool, rahvamaja ja kauplus.

Vallakeskus Kuressaare asub planeeringualast ca 20 km kaugusel. Bussiühendus linnaga on suhteliselt rahuldav. Kuressaare linna läheduse tõttu on Kärla piirkond populaarne koht elamiseks.

Planeeringualast lääne suunas asuvad elamutega hoonestatud katastriüksused. Detailplaneeringuga kavandatud elamud on planeeritud üldplaneeringuga määratud elamute alale.

Juurdepääs on avalikult teelt.

Metsaraja katastriüksust läbib üldplaneeringu järgi tee, mis viib edasi üldplaneeringuga määratud reserveeritud elamumaade juurde. Tõenäoliselt on üldplaneeringu koostamise ajal märgitud tee kaardile olemasoleva pinnastee järgi. Tänapäevaks on nimetatud pinnastee kinnikasvanud. Üldplaneeringu täpsusaste on orienteeruv ja käesoleva töö koostamise ajaks ei ole Allika-Villemi, Jõeääre ja Sandri katastriüksustele reserveeritud elamumaadele elamuehitust planeerima hakatud. Metsaraja katastriüksusele kavandatud kruntidele läbivat teed vaja ei ole. Allika-Villemi ja Jõeääre katastriüksused piirnevad avalike teedega, mistõttu on juurdepääs neile katastriüksustele tagatud. Vajadusel on võimalik tee rajada Sandri katastriüksustele. Eelnevast tulenevalt Metsaraja katastriüksusele läbivat teed ei kavandata.

Foto 1 Pinnastee asukoht 26.06.2025



Lähiümbruse elamud on valdavalt kahepoolsete viilkatustega, katusekalle 35-45 kraadi. Väljakujunenud ehitusjoont planeeritava ala piirkonnas ei ole. Piirded kas puuduvad või on kasutusel traditsioonilised kiviaiad ja puitaiad ning osaliselt võrkaiad. Õuealadel esineb kõrghaljastust, kuuse- ja elupuuhekke.

Joonis 4 Väljavõte MaRu fotolaost 2022 a. seisuga



Kokkuvõtvalt võib öelda, et detailplaneeringuga kavandatavad elamud sobituvad piirkonna vajaduste, maakasutuse ja hoonestuslaadiga.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse Matsaraja katastriüksusest 2 krunti üksikelamu rajamiseks ja üks krunt liitmiseks Kooli tänav (37301:002:0521) katastriüksusega.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 20-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. 0-20 m² ehitisealuse pinnaga hooneid käesoleva detailplaneeringu ehitusõiguses ei käsitleta ning nende rajamine toimub vastavalt ehitusseadustikule.

Hoonestusalale on märgitud hoonete tinglikud asukohad, konkreetsete hoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne maaüksus		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Kooli tee 11	3455 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Kooli tee 13	3463 m ²	Üksikelamu maa EP Kü sihtotstarve elamumaa
Kooli tänav 2	466 m ²	Tee ja tänavamaa ala Kü sihtotstarve transpordimaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 20-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. 0-20 m² ehitisealuse pinnaga hooneid käesoleva detailplaneeringu ehitusõiguses ei käsitleta ning nende rajamine toimub vastavalt ehitusseadustikule.

3.2.1 Kooli tn 11 ja 13

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (eluhoone +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	eluhoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2 (1. korrus + katusekorrus)
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti Kooli tänavaga

Välisviimistlusmaterjalid: Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.)
Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljöoga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

3.2.2 Kooli tänav 2

Krunt on moodustatud liitmiseks Kooli tänav (37301:002:0521) katastriüksusega.

Krundi kasutamise sihtotstarve: Tee- ja tänavamaa ala
Lubatud hoonete max arv krundil: puudub

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs elamukruntidele on kavandatud avaliku kasutusega Kooli tänavalt. Kruntidele 2 ja 3 juurdepääsuks on kavandatud juurdepääsutee üle Kooli tänav 2 krundi. Kooli tänav 2 krunt liidetakse Kooli tänava katastriüksusega.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väike-elamute alal 3 sõiduauto kohta. Parkimine lahendada krundisisest elamu ehitusprojektiga.

Täpsed lahendused projekteerimise staadiumis.

3.4 Piirded

Piiretena on soovituslik kasutada lihtsaid ja eesti ajalooliste talupiiretena kasutatavaid peenest ümarpuidust puitaedu (nt latt-, hirs-, rõht-, roigasaed) ja kiviaedu.

Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Piirete kõrgus peab jääma vahemikku 1 ... 1,2 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Planeeritavad elamukrundid on enamuses osas kaetud metsaga. Üldplaneering soovitab säilitada üle 30 cm tüve läbimõõduga puud.

Keelatud on lageraie kogu hoonestusala ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestikku kahjustamine. Väljaspool hoonestusala on lageraie keelatud va juurdepääsuteede ja tehovõrkude kohal. Kooli tee äärde jätta haljasvöönd.

Metsa raadamisel ja hooldamisel lähtuda metsaseadusest. Hoonestusalal võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga.

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

Hoonestusaladele võib rajada uushaljastust. Uue haljastuse rajamisel eelistada piirkonnale ja taluaedadele omaseid liike (harilik kadakas, harilik mänd, harilik kuusk, arukask, sirel jne).

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgus jääb vahemikku 11,3-12 m.

Juurdepääsutee projekteerida ja rajada ümbritsevast olemasolevast maapinnast kõrgemale.

Elamu ja kõrvalhoonete +/-0.00 on kavandatud ümbritsevast maapinnast ca 0,5 m kõrgemale. Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Ühisveevärgiga liitumiseks on AS Kuresaare Veevärk 05.06.2025 väljastanud tehnilised tingimused nr 3191.

Orienteeruv veetarbimine krundi kohta on ca 0,5 m³/ööpäevas.

Planeeritava ala liitumine ühisveevärgiga on planeeritud Kooli teel asuval veetorustikult 110PE. Liitumiskohast avalikule maale kuni ca 1m paigaldada maakraan. Kruntide liitumiseks ehitada välja liitumispunktid vastavalt Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele ja kehtivale standarditele.

Täpsed lahendused anda projekteerimise staadiumis.

4.2 Kanalisatsioon

Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on AS Kuresaare Veevärk 05.06.2025 väljastanud tehnilised tingimused nr 3191.

Planeeritava ala liitumine ühiskanalisatsiooniga on planeeritud Kooli teel asuva survekanalisatsiooni 110PE torustikule. Kruntidele tuleb rajada kinnistustisest torustike projekteerimise ja ehitamise käigus kanalisatsioonipumpla. Krundi piirile või ca 1 m krundi piirist avalikule maale paigaldada maakraan, mis jääb hilisemaks liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Tekkivate tarbimiskohtade liitumiseks ehitada välja liitumispunktid vastavalt Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele ja kehtivale standarditele.

Täpsed lahendused anda projekteerimise staadiumis.

4.3 Sademeveekanalisatsioon

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakatttega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse.

Sadevete juhtimine naaberkinnistutele ja avalikult kasutatavatele teedele on keelatud.

4.4 Elekter

Liitumiseks 0,4kV elektrivõrguga on Elektrilevi OÜ 20.06.2025 väljastanud tehnilised tingimused nr 498737.

Elamukruntide orienteeruvad peakaitsmed on 3x25A krundi kohta.

Kooli tn 13 krundil on olemasolev elektriliitumine. Kooli tn 11 elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp, mis saab toite krundil paiknevast 4x50 mm² MPL403511 maakaablist. Liitumiskilp on vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

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

Alternatiivse energia saamiseks võib kruntidele rajada päikesepaneelid. Lubatud on elamu teenindamiseks mikrotootmist kuni 15 kW. Päikesepaneelide liitumiseks elektrivõrguga küsida Elektrilevi OÜ eraldi liitumistingimused.

Maakaabli ja liitumiskilbi ning päikesepaneelide täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid sh maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada hoonestusalale.

Täpsed küttelehendused antakse hoone(te) ehitusprojektiga.

4.6 Side

Kaabelsidega liitumine käesoleva töö koostamise ajal piirkonnas puudub.

Detailplaneeringu alal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised (sidejaotla KRL119 ja amortiseerunud vask sidekaablid pinnases. Need tuleb säilitada). Lisaks kulgeb Kooli änaval Telia sõlmede vaheline magistraalkaabel, kust teenuseid ei pakuta.

Sideühenduste saamiseks on võimalik liituda erinevate teenusepakkujate mobiilsete võrkudega.

5. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 4 Planeeringujärgsed kitsendused

Krundi nimetus	Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Kooli tn 11	Ehitusseadustik ¹ § 71	Täna kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	KOV	Planeeringuala piirneb Kooli tänavaga
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrirajatist	Elektrilevi OÜ	Krundil asub 0,4 kV maakaabel

	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool siderajatist	Telia AS	Krundil asub sidekapp ja sidekaabel
	Veeseadus Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹⁴ “	10 m reoveepumplast	KOV	Krundile on planeeritud reoveepumpla ja selle kuja
	Maaparandusseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Maa- ja Ruumiamet	Krundil paikneb maaparandussüsteem
Kooli tn 13	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tänav kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	KOV	Planeeringuala piirneb Kooli tänavaga
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrirajatist	Elektrilevi OÜ	Krundil asub elektriliitumiskapp ja 0,4 kV maakaabel
	Veeseadus Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹⁴ “	10 m reoveepumplast	KOV	Krundile on planeeritud reoveepumpla ja selle kuja

	Maaparandusseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Maa- ja Ruumiamet	Krundil paikneb Jõeküla-Mõnnuste VII kuivendussüsteemi reguleeriv võrk
Kooli tänav 2	Ehitusseadustik ¹ § 71	Tänav kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m	KOV	Planeeringuala piirneb Kooli tänavaga
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool siderajatist	Telia AS	Krundil asub sidekaabel
	Veeseadus Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	10 m reoveepumplast	KOV	Krundile on planeeritud reoveepumpla kuja
	Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrirajatist	Elektrilevi OÜ	Krundil asub 0,4 kV maakaabel

6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 5 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Kooli tänav 2	Kuressaare Veevärk AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitoru stik	2 m mõlemal pool toru
Kooli tänav	Kuressaare Veevärk AS	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustik	2 m mõlemal pool toru

7. 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.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 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 piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- 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 ehitusõiguse realiseerimisel. peab soovitatav kompostida biolagunevad jäätmed kinnistul kohapeal.

7.2 Sotsiaal-majanduslikud mõjud

Planeeringu elluviimisega kaasneb mõningane elanike kasv Kärla alevikus ja Saaremaa vallas. Vallale võib sellega kaasneda vähene tulubaasi juurdekasv. Elanike kasv piirkonnas elavdab alevikuelu ja mõjub kogukonna arengule positiivselt.

Olulisi kultuurilisi mõjusid planeeringu elluviimisega ei kaasne.

7.3 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

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

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

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

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 loetakse I kasutusviisiga hoonel, välja arvatud kõrghoonel, ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Sama määruse järgi võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Lähim veevõtukoht asub planeeringualast ca 450 m kaugusel Kooli tn 10 (37301:002:0178) katastriüksusel.

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).

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Maakorraldustoimingute tegemine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel ja sihtotstarbe määramisel.
Kooli tänav 2 eraldiseisvat katastriüksust ei moodustata vaid krunt liidetakse Kooli tänav katastriüksusega (37301:002:0521).
3. Planeeritavate hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Hooneid teenindavad tehnorajatsed peavad olema kasutusele võetud hiljemalt koos hoonetele kasutuslubade taotlemise/kasutusteatiste esitamisega
Tehnovõrkude isikliku kasutusele võtmise lepingud peavad olema seatud enne neid tehnorajatisi tarbiva hoone/rajatise kasutusloa väljastamist.

9. EHTUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 20-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. 0-20 m² ehitisealuse pinnaga hooned käesoleva detailplaneeringu ehitusõiguses ei käsitleta ning nende rajamine toimub vastavalt ehitusseadustikule.

9.1 Kooli tänav 11

Krundi pindala:	3455 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2 (1. korrus + katusekorrus)
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti Kooli tänavaga
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

9.2 Kooli tn 13

Krundi pindala:	3463 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa EP
Lubatud hoonete max arv krundil:	3 (elahoone +2 kõrvalhoonet)
Lubatud hoone max kõrgus:	elahoone 8,5 m, kõrvalhooned 7,0 m
Lubatud ehitisealune pind:	400 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste max korruselisus:	2 (1. korrus + katusekorrus)
Katusekalle:	35-45 kraadi
Harjajoon:	paralleelne või risti Kooli tänavaga
Välisviimistlusmaterjalid:	Kasutada traditsioonilisi materjale (puit, kivi jmt.) Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Hooned peavad vastama kaasaegse arhitektuurse lahendusele - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid lahendusi.

9.3 Kooli tänav 2

Krunt on moodustatud liitmiseks Kooli tänav (37301:002:0521) katastriüksusega.

Krundi pindala:	466 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee- ja tänavamaa ala
Lubatud hoonete max arv krundil:	puudub