Osaühing DP Projektbüroo
Registrikood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

| | |
|---|---|
| Planeeringu koostamise korraldaja: | Saaremaa Vallavalitsus<br>Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819,<br>vald@saaremaavald.ee, +372 4525000 |
| Huvitatud isik: | Jaan Sild |
| Planeerija: | Osaühing DP Projektbüroo<br>Rohu tn 5 Kuressaare Saare maakond 93819<br>alar@dpprojekt.ee, +372 4545491 |

SAAREMAA VALD, LÄÄTSA KÜLA, MAGASIMA JA PÄHKLI KATASTRIÜKSUSED

# MAGASIMA DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 09-25-DP
Algatatud Saaremaa Vallavolikogu 28.08.2025 otsus nr 1-3/46

| | |
|---|---|
| Planeeringu koostajad: | Alar Oll<br>Janika Jürgenson TTÜ diplom MB 007012, arhitektuurimagistri kraad |
| Versiooni kuupäev: | 30.03.2026 |

KURESSAARE 2025

# Sisukord

1 Seletuskiri ..... 4
1.1 Lähtesituatsioon ..... 4
1.2 Planeeringu koostamise alused ..... 4
1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid ..... 4

2 Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus ..... 6
2.1 Asukoht ..... 6
2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus ..... 6
2.3 Olemasolevate katastriüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus ..... 8
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid ..... 8
2.5 Detailpaneeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+ ..... 8
2.6 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek ..... 9
2.7 Maa-alal kehtivad detailplaneeringud ..... 11

3 Planeeringuga kavandatu ..... 11
3.1 Krundijaotus ..... 12
3.2 Krundi ehitusõigus ..... 12
3.3 Liikluskorraldus, juurdepääs ja parkimine ..... 13
3.4 Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine ..... 14
3.5 Keskkonnakaitselised tingimused ..... 15
3.6 Kuritegevuse riskide ennetamine ..... 17
3.7 Tuleohutusnõuded ..... 18

4 Tehnovõrkude lahendus ..... 19
4.1 Elektrivarustus ..... 19
4.2 Sidevarustus ..... 19
4.3 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanalisatsioon ..... 19
4.4 Soojavarustus ..... 20

5 Servituudid ja isiklikud kasutusõigused ..... 21

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava ..... 21

7 Krundi ehitusõigus ..... 22

## Joonised

| | | |
|---|---|---|
| DP1 | Asukohakeem | M 1:10000 |
| DP2 | Tugijoonis | M 1:500 |
| DP3 | Põhijoonis tehnovõrkudega | M 1:500 |

## Lisad

Illustratsioon

# 1 Seletuskiri

## 1.1 Lähtesituatsioon

| | |
|---|---|
| Detailplaneeringu nimetus: | Magasima detailplaneering |
| Huvitatud isik: | Jaan Sild |
| Planeeringuala suurus: | ca 0,9 ha |

## 1.2 Planeeringu koostamise alused

1. Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus (14.05.2025);
3. Saaremaa Vallavolikogu 28.08.2025 otsus nr 1-3/46 *„Läätsa külas Magasima detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“* koos lisadega

## 1.3 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1. Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 43-25-G (29.09.2025);
2. Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
3. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
4. Looduskaitseseadus (RT I 2004, 38, 258);
5. Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
6. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
7. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
8. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
9. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
10. Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
11. Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
12. Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 *„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“*;
13. Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „*Tee projekteerimise normid*“;
14. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „*Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*“;
15. 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*”;
16. Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 “*Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri*”;
17. Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „*Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas*“;

18. Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „*Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded*“;
19. Saare maakonnaplaneering 2030+;
20. Salme Vallavolikogu 22.09.2003 määrusega nr 16 kehtestatud „*Salme valla ranna-alade osaüldplaneering*“;
21. Elektrilevi OÜ 13.10.2025 koostatud tehnilised tingimused nr 504665;
22. Transpordiameti seisukoht 08.07.2025 nr 7.2-2/25/9759-2
23. Keskkonnaameti seisukoht 30.06.2025 nr 6-2/25/11779-2
24. Maa- ja Ruumiameti arvamus 04.07.2025 nr 6-3/25/9463-2
25. Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „*Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*“ jne).

# 2 Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus

## 2.1 Asukoht

Planeeringualasse kuulub Saare maakonnas Saaremaa vallas Läätsa külas Pähkli katastriüksus (71401:001:0229, kinnistu nr 11282550), osa Magasima katastriüksusest (72101:002:0303, kinnistu nr 334234) ja osa Kadaka katastriüksusest ( 71401:001:0228, kinnistu nr 3282734) Pähkli katastriüksuse pindala on 22.01.2026 seisuga 780 $m^2$, katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Magasima katastriüksuse pindala on 22.01.2026 seisuga 37791 $m^2$, katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Kadaka katastriüksuse pindala on 22.01.2026 seisuga 24099 $m^2$, katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa

Planeeringuala piirneb hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega Kase (katastritunnus 72101:002:0410) ja Kadaka (katastritunnus 71401:001:0228) katastriüksustega, hoonestatud elamumaa sihtotstarbega Tammetalu (katastritunnus 72101:002:0449), Härma (katastritunnus 72101:002:0875), Liiase (katastritunnus 72101:002:0876) ja Männituka (katastritunnus 72101:002:0792) katastriüksustega, hoonestamata elamumaa sihtotstarbega Kadakavälja (katastritunnus 72101:002:0793) katastriüksusega ning transpordimaa sihtotstarbega Kuressaare- Sääre tee (katastritunnus 72101:002:0639) ja Läätsa-Imara tee (katastritunnus 72101:002:0922) katastriüksustega ning ida poolt ülejäänud Magasima katastriüksusega.

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

## 2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering ja ala on hoonestamata. Planeeringuala piirneb Kuressaare-Sääre teega, millelt on rajatud mahasõit. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on

peamiselt metsamaa ja haritav maa, vähemal määral looduslik rohumaa ja muu maa. Planeeringualale viib olemasolev tee üle Pähkli katastriüksuse, mis on osaliselt pinnastee ning osaliselt kruusaga täidetud. Teega piirneb kõrghaljastus (männimets ja võsa), osaliselt looduslik rohumaa ja muru. Magasima katastriüksusel esineb võsa koos metsaharvikuga ja haritav maa, mis käesolevaks ajaks on kasutusest väljas. Kohati on rajatud piirdeaedasid ja lõunapoolses osas esineb kraavitust. Liiase katastriüksuse piiri lähedusse on rajatud tiik.
Ehitisregistri info kohaselt planeeringualal hooned ja rajatised puuduvad.

## 2.3 Olemasolevate katastriüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

| Aadress | Omandivorm | Pindala | Sihtotstarve | Katastritunnus | Kinnistu nr |
|---|---|---|---|---|---|
| Magasima | Eraomand | 37791 m² | Maatulundusmaa 100% | 72101:002:0303 | 334234 |
| Pähkli | Eraomand | 780 m² | Maatulundusmaa 100% | 71401:001:0229 | 11282550 |
| Kadaka | Eraomand | 24099 $m^2$ | Maatulundusmaa 100% | 71401:001:0228 | 3282734 |

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta seisuga 22.01.2026

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd (madalpinge õhuliin), sideehitise kaitsevöönd (side õhuliin ja sidekaabel) ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ( 77 Kuressaare-Sääre tee). Planeeringuala põhjapoolset osa läbib Tammetalu katastriüksust teenindav drenaažitorustik.
Planeeringuala põhjapoolsele osale ulatub osaliselt Läätsa Kalatööstus AS ohtliku käitise ohuala (käitise tegevusala- külmhoone). Ohtliku käitise ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale.
Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualast ida poole jäävad Natura 2000 võrgustikku kuuluvad Laidunina hoiuala, Laidunina loodusala ja Kura kurgu linnuala. Piirnevale alale on inventeeritud III kaitsekategooria kaitsealuse taimeliigi soo-neiuvaip (Epipactis palustris) leiukoht, Natura elupaigad liigirikkad madalsood (7230), lood (alvarid, 6280), kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210) ning poollooduslikud kooslused soostunud niit (7230), loopealne (6280*), lubjarikas aruniit (6210). Lisaks on planeeringualale viiva Pähkli (71401:001:0229) katastriüksusel väikeses osas inventeeritud II kaitsekategooria kaitsealuste taimeliikide leiukohad ja Natura 2000 elupaik liigirikkad niidud lubjavaesel mullal (6270).

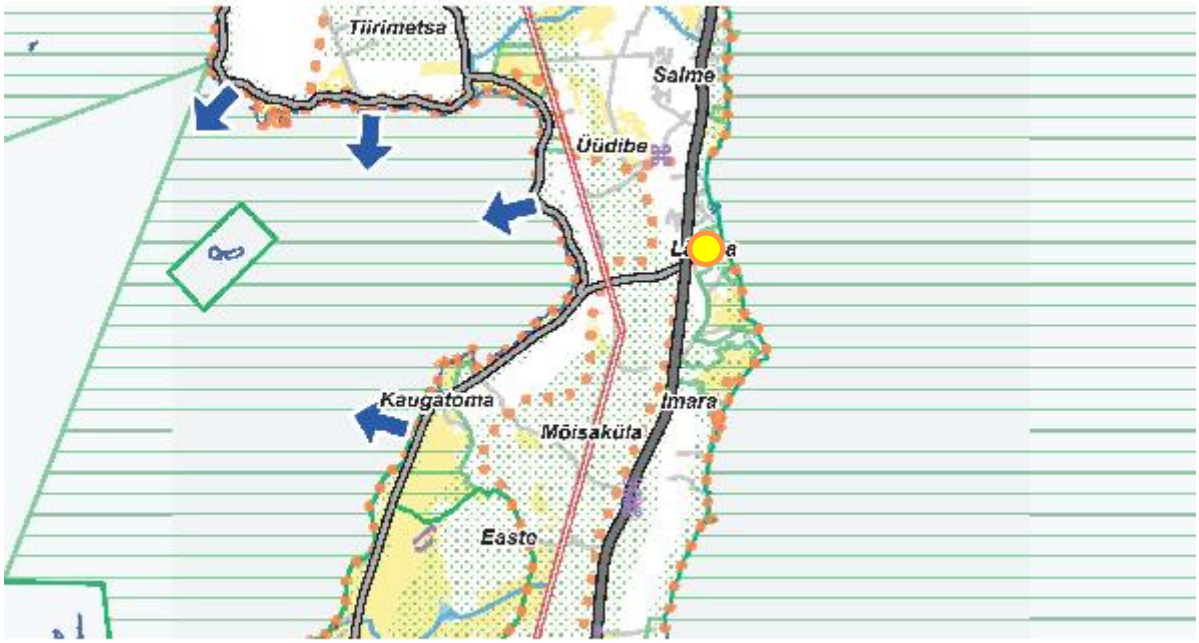
## 2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala piirneb läänest eluhoonetega hoonestatud elamumaa sihtotstarvetega katastriüksustega. Piirkonnale on määratud üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtotstarbega ala. Hoonestuse orientatsioon ilmakaarte suhtes on ebaühtlane. Elamute vahekaugused jäävad vahemikku 15-40 m. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetele on õuealade suurused ca 1000 – 3000 $m^2$ ja hoonete arv ühel õuealal kuni 5. Põhihooned on valdavalt lamekatusega või madala viilkatustega. Elamute kõrgused on ca 8 m, abihooned on madalamad.
Planeeringuala piirneb põhjast ja lõunast eluhoonetega hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarvetega katastriüksustega. Põhjapoolne hoonestus Kase katastriüksusel jääb planeeringualast ca 100 m kaugusele. Planeeringualast ca 10 m lõuna pool asub Kadaka katastriüksuse viilkatusega elamu, hoone kõrgusega maapinnast 8,7 m ja ehitisealuse pinnaga 111,8 $m^2$. Elamu on rajatud katastriüksuse piiriga paralleelselt harjajoonega kirde-edela suunaliselt. Planeerimislahendusega määratakse hoonestusala kaugus Kadaka katastriüksuse elamust vähemalt 50 m.
Planeeringualast ida poole jääb Magasima katastriüksuse kõrghaljastatud maa-ala, mis piirangute tõttu hoonestamisele ei kuulu.
Planeeritav hoonestus arvestab lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning sisuliselt on tegemist elamumaa juhtotstarbe mõningase laiendamisega.
Planeeringualast ca 200 m ida poole jääb avalik veekogu Suur Katel. Lähim bussipeatus Läätsa külas jääb ca 450 m kaugusele, lähim kauplus ja haridusasutus asuvad Salme alevikus.
Arvestades planeeritava hoonestusega jääb piirkonna asustusmuster sarnaseks olemasoleva hoonestustihedusega. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Detailplaneeringu elluviimisel võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud kogukonnale on minimaalsed, kuna ühe elamuala lisandumine oluliselt piirkonda ja selle toimivust ei mõjuta. Hooned planeeringualal kavandada kaasaegse arhitektuurse lahendusega - vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljööga/olemasolevate hoonetega. Järgida lähipiirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri. Eelnevalt tulenevast sobitub planeeringuga kavandatav hoonestus piirkonda.

## 2.5 Detailpaneeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 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 nn valgel alal, kus piirangud puuduvad. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute. Saare maakonnaplaneering 2030+ seletuskirjas on välja toodud, et Saare maakonnas moodustab rohelise võrgustiku ka mere rand piiranguvööndi ulatuses. Magasima katastriüksus asub maakonnaplaneeringu seletuskirja alusel mere ranna piiranguvööndi ulatuses rohevõrgustikus. Planeeringuala on kavandatud väljapoole mere ranna piiranguvööndit ja mere ranna vahele jääb piisav puhver tagades nii liikumisteed ulukitele. Seega ei ole planeeritaval tegevusel eeldatavasti olulist mõju rohevõrgustiku edasisele toimivusele mere rannal ja piirkonnas.




Joonis 2. Väljavõte Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardist.
planeeringuala asukoht

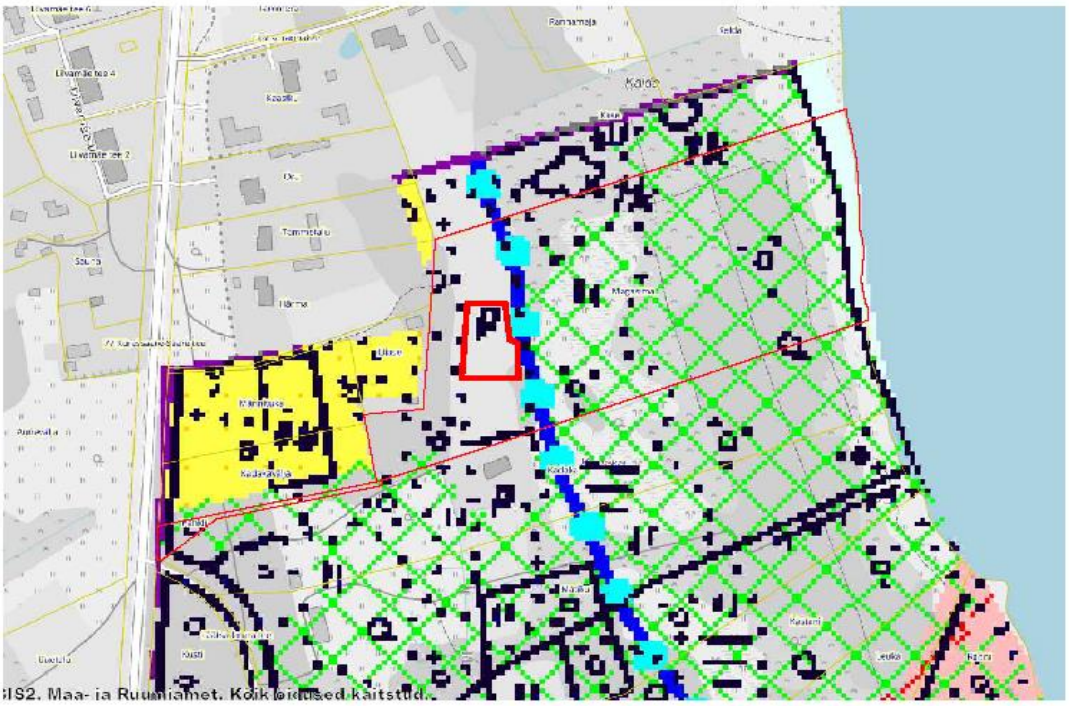
Planeerimislahendus vastab maaksutuse kavandamisel Saare maakonnaplaneeringus 2030+ esitatud põhimõtetele.

## 2.6 Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeringuala asub kehtiva Salme Vallavolikogu 22. septembri 2003. a määrusega nr 16 kehtestatud Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu (edaspidi ÜP) alal. Vastavalt ÜP maakasutuse kaardile planeeringualale juhtotstarvet (ka juhtfunktsiooni) määratud ei ole, tegemist on maatulundusmaaga. Maatulundusmaa on põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja aretustegevusega seotud maa ning metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa.

ÜP-ga on määratud tingimused elamu ehitamiseks maatulundusmaal, mille kohaselt on maatulundusmaa igale katastriüksusele võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m. Detailplaneeringu eesmärgiks on elamute püstitamine üksteisele lähemale kui 200 m, arvestades olemasolevat elamut Kadaka katastriüksusel. Sellest tulenevalt määratakse osale planeeringualale elamumaa juhtotstarve ja tegemist on ÜP-d muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse ÜP koostamisele ettenähtud menetlust.
Vastavalt ÜP seletuskirjas p.8.1.1 esitatud tingimustele peab elamumaa juhtfunktsiooniga alal ehitise põhiliseks tüübiks jääma ühepereelamu. Elamumaade planeerimise põhimõte on olemasolevate külade tihendamine ja laiendamine esmajärjekorras ajaloolistele talukohtadele algses kohas hajaasustuse põhimõttel. Elamumaa juhtotstarbega alal on ÜP-ga määratud ehitustegevuseks järgmised tingimused: soovitav on säilitada traditsioonilised piirdeaiad (kiviaiad), väravad ning väikevormid; elamumaadele ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale; eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m.
ÜP maakasutuse kaardi kohaselt asub planeeringuala osaliselt loodusväärtustega alal ja pärandkoosluste alal. Kavandatav hoonestusala Magasima katastriüksusel jääb loodusväärtustega alast ja looduskoosluste alast välja. Planeeringualasse jääval Pähkli katastriüksusel on inventeeritud väikeses osas II kaitsekategooria kaitsealuste taimeliikide leiukohad. Kuna tee on suures osas juba killustikuga täidetud, siis on mõju kaitstavatele liikidele juba olemas ning suure tõenäosusega neid selle tee asukohas enam ei ole (võivad kasvada veel tee äärtes) või on hävinenud. Seega ei ole oodata täiendavat negatiivset mõju nendele liikidele.
ÜP kohaselt kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda, asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega. Kui elamumaal ehitamisõigust taotlev katastriüksus kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, koostada detailplaneering ja keskkonnamõjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Koostamisel oleva Saaremaa valla üldplaneeringu eskiisi kohaselt Magasima katastriüksus loodusväärtustega alal ei asu.
Planeerimisseaduse eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Seega üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Tingimuseks on, et juhtotstarbele vastav kasutus jääb asjaomasel alal valdavaks ning oluliselt ei mõjutata üldplaneeringu põhilahendust. Kuna üldplaneeringus ei ole välja toodud, mis on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine üldplaneeringu tähenduses ja valdav osa katastriüksusest jääb maatulundusmaaks, siis tegemist ei ole üldplaneeringu juhtotstarbe ulatusliku muutmisega. Planeerimislahendus näeb ette krundi kasutamise sihtotstarbe määramise üksikelamu maana ca 4% Magasima katastriüksusest. Planeeritava hoonestusala asukoha määrab naaberkatastriüksuste hoonestuse kaugus sellest ja planeeringualaga piirnev Laidunina hoiuala. Kuna Magasima detailplaneeringuga planeeritav elamu kavandatakse naaberkatastriüksuse elamust ca 50-80

m kaugusele ja 50 m kaugusele on lubatud elamuid rajada ainult ÜP-järgsel elamumaa juhtotstarbega alal, siis esitatakse ettepanek ÜP muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas. Detailplaneeringuga esitatakse Saaremaa Vallavolikogule ettepanek muuta Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringut Magasima katastriüksusel, määrates alale osaliselt elamumaa juhtfunktsioon. Muudatused kanda ÜP joonisele. Seletuskirja muudatust ei ole vajalik kanda.


Kalde
Tammistu
Kalda
Kalda
Kalda

teerimisel tuleb arvestada väljakujunenud ruumistruktuuri, haljastuse, piirete, teede jm ruumielementidega. Projekteeritavad hooned peavad harmoniseeruma lähipiirkonna olemasoleva ja varem planeeritud hoonestusega, moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja ja muu oluliste parameetrite osas. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Hoonestuse kavandamisel arvestada lähipiirkonna õuealade suurusega ja hoonestustihedusega.

## 3.1 Krundijaotus

Maakorraldustöödega teostatakse Magasima ja Pähkli katastriüksuste liitmine ja Magasima ning Kadaka katastriüksuste piiride muutmine. Planeerimislahenduse tulemusel moodustatakse ehitusõigusega üksikelamu maa ja muu loodusliku maa sihtotstarbega Magasima krunt vastavalt põhijoonisele tehnovõrkudega (joonis DP3).

| Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek | Pindala $m^2$ | Katastriüksuse sihtotstarve | Krundi kasutamise sihtotstarve |
|---|---|---|---|
| Magasima | 9166 | 100% maatulundusmaa | Üksikelamu maa EP, muu looduslik maa ML |

Tabel 2. Planeeringujärgne krunt

## 3.2 Krundi ehitusõigus

Ehitisregistri andmetel planeeringualal hooned ja rajatised puuduvad. Krundile planeeritakse üksikelamu ja kuni kolm abihoonet detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalal (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Elamu rajatakse kuni 2 korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast kuni 9,0 m ja katusekaldega 0-45 kraadi. Elamu juurde planeeritud abihooned rajatakse kuni kahekorruselistena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast kuni 7,0 m. Suurim hoonete ehitisealune pind krundil on lubatud kuni 450 $m^2$. Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, lähipiirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke, tuletõrje veevõtukoht (tiik) koos manööverdusplatsiga ja tolmuvaba kattega hoonestusalani kulgev juurdepääsutee.

Ehitusõigus on määratud 20-60 m² hoonete ehitisteatise registreerimiseks ja üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Lisaks lubatakse planeeringualal kuni 3 alla 20 $m^2$ ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoonestuse rajamine.

**Krundi ehitusõigus**

- Krundi kasutamise sihtotstarve – muu looduslik maa ML, üksikelamu maa EP

- Hoonete suurim lubatud arv krundil– 4 (1 elamu, 3 abihoonet);
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 450 m²;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 9,0 m ( kuni 2-korruseline), abihoone 7,0 m ( kuni 2-korruselised), elamu katusekalle 0-45 kraadi;
- Hoonete ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita);
- Välisviimistlus
  katus – roog, sindel (puit või ruberoid), plekk, katusekivi;
  välisseinad – puit (palk ja voodrilaud), looduslik kivi, krohv;
  nähtav sokliosa – looduslik kivi, betoon (mitte üle 1 m kõrguselt);
  aknaraamid – puit, puitalumiinium, plast;
  uksed – puit;
  keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad.

## 3.3 Liikluskorraldus, juurdepääs ja parkimine

Transpordiamet on väljastanud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks 08.07.2025 nr 7.2-2/25/9759-2. Planeeritav ala külgneb lääne poolt riigiteega nr 77 Kuressaare-Sääre tee. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1548 autot. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud olemasoleva mahasõidu kaudu läbi Pähkli katastriüksuse juurdepääsutee ja osaliselt läbi Kadakavälja katastriüksuse. Planeeringualale ulatub riigitee teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei planeerita. Joonisel DP3 on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Riigitee omanik (Transpordiamet) on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Planeeritav hoonestusala jääb riigiteest ca 200 m kaugusele ja eeldatavalt liiklusest põhjustatud häiringuid ei teki. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72 lg 1. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeringualale rajatud ca 3,0 m laiune juurdepääsutee Pähkli katastriüksusel tuleb parandada kruus- või killustkkattega. Juurdepääsutee katte laius peab võimaldama päästetehnika ja hoonestust teenindava transpordi liiklemist. Selleks esitatakse teekatte laiendamise eesmärgil ca 0,5 m laiuselt servituudi seadmise ettepanek Kadakavälja katastriüksusele. Tuletõrje veevõtukoha lähedale on planeeritud manööverdusplats.

EVS 843:2016 Tabel 9.2 järgi on parkimiskohtade arv eramul väikeelamute alal 3 sõiduauto kohta. Parkimine lahendatakse krundisiseselt ehitusprojekti koosseisus.

Magasima katastriüksusel asub avaliku kasutusega kallasrada. Lähim juurdepääs kallasrajale võimaldatakse Läätsa-Imara tee (72101:002:0922), Pagila rannatee (72101:002:0920) ja Pagila (72101:002:0739) katastriüksuste kaudu.

## 3.4 Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine

Planeeritava krundi piirdeaiaks võib olla kivi-, hirs-, lipp- või lattaed. Olemasolevalt on rajatud võrkaiad Liiase ja Härma katastriüksuste piiri lähedusse. Uued piirded on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile, kuid soovitatavalt eelistada aedade püstitamise asemel luua privaatsust haljastusega. Karjatamise eesmärgil võib piirdeid rajada kogu planeeringuala ulatuses. Keelatud on kasutada massiivseid metallaedu, vundamendil piirdeid ning muid aedlinlikke aiatüüpe. Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalikke ehitusviise ja –tavasid. Kiviaedade kõrgus võib olla kuni 90 cm, teiste piirete rajamisel kuni 1,5 m. Piirete täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus.
Planeeringuala kõlvikuline koosseis on peamiselt metsamaa ja haritav maa, vähemal määral looduslik rohumaa ja muu maa. Haritav maa on käesolevaks ajaks kasutusest väljas. Liiase katastriüksuse piiri lähedal asuv tiik ja planeeringuala lõunapoolses osas asuv kraavitus kuuluvad säilitamisele. Niiskusrežiimi parandamiseks ja tuletõrje kustutusvee tagamiseks planeeritakse kraavituse lähedale uus tiik. Puuliikidest on levinud kask, lepp, haab. Planeeringualale viib olemasolev tee üle Pähkli katastriüksuse, mis on osaliselt pinnastee ning osaliselt kruusaga täidetud. Teega piirneb kõrghaljastus (männimets ja võsa), osaliselt looduslik rohumaa ja muru. Metsa majandamine toimub vastavalt seadusandlusele ja metsakorralduskavale. Raiete teostamisel arvestada looduskaitseseadusest tulenevate piirangutega. Metsa raadamine ja võsa eemaldamine on lubatud väljaspool hoonestusala üksnes käesolevas detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude, manööverdusplatsi ja tuletõrje veevõtukoha rajamiseks vajalikus mahus. Planeeritaval hoonestusalal metsamaad ei esine. Alustaimestiku kahjustuste minimalseerimiseks, tuleks esmalt rajada juurdepääsutee ja tehnovõrgud. Planeeritavate rajatiste ja hoonete lähiümbruses määratleda ehitusala suurus, millest väljaspoole mitte kavandada mehhanismide liikumist ning ehitusmaterjalide ladustamine. Ehitusetapis on soovitav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.

Kui kavandatakse haljastuse rajamist planeeringualal, tuleb arvestada taimede sobivust looduslikule alale, sh eelistada kodumaiseid ja piirkonnale sobilikke puu- ja põõsaliike (harilik kadakas, harilik mänd, harilik kuusk, tamm, kask jne). Haljastuse täpne lahendus esitatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus.

Planeeritaval krundil tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Kuressaare-Sääre teelt mahasõidu lähedale paigaldada jäätmemahuti olmejäätmete kogumiseks ja tagada krundil jäätmete liigiti kogumine. Jäätmemahuti regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket piirkonnas. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja seega kavandatav tegevus ei oma jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale. Biolagunevad jäätmed on soovitav kompostida kohapeal.

Planeeringuala hoonestuse ja maapinna kalde projekteerimisel jälgida reljeefi muutust. Teede ja platside kallete määramisel arvestada sademevete pinnasesse immutamise võimalusega. Juurdepääsutee ligikaudsed kõrgusmärgid on esitatud joonistel DP3. Hoonestusala maapinna minimaalne tõstmine on lubatud maapinnale kallete andmisega. Vertikaalplaneerimise täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

## 3.5 Keskkonnakaitselised tingimused

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik.

Üldplaneeringu maakasutuse kaardi kohaselt asub Magasima katastriüksus osaliselt loodusväärtustega alal ja pärandkoosluste alal, kuid ehitustegevus on kavandatud üldplaneeringuga määratud looduskoosluste alast väljapool.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualast ida poole jääb Laidunina hoiuala, Laidunina loodusala ja Natura 2000 Kura kurgu linnuala. Piirnevale alale on inventeeritud III kaitsekategooria kaitsealuse taimeliigi soo-neiuvaip (Epipactis palustris) leiukoht, Natura elupaigad liigirikkad madalsood (7230), lood (alvarid, 6280), kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210) ning poollooduslikud kooslused soostunud niit (7230), loopealne (6280*), lubjarikas aruniit (6210). Lisaks on planeeringualale viiva Pähkli (71401:001:0229) katastriüksusel väikeses osas inventeeritud II kaitsekategooria kaitsealuste

taimeliikide leiukohad ja Natura 2000 elupaik liigirikkad niidud lubjavaesel mullal (6270). Detailplaneeringuga kavandatud elamu ja abihooned ei jää ehituskeeluvööndisse ega eelpool nimetatud kaitstavatele aladele. Pidades silmas planeeritava tegevuse iseloomu, ei ole eeldatavasti käesoleva planeeringu elluviimisel oodata mõjusid nimetatud aladele või kaitsealustele liikidele ning elupaikadele.

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

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

Planeeringuala paikneb suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda ehitustöödel tekkiva õnnetuse käigus kemikaalide/kütuste lekkimisel põhjavette. Oluline keskkonnamõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda maapinnale ladestatud või maetud keskkonnaohtlike jäätmete tõttu. Mõju põhjaveele võib avaldada rajatavate reoveekäitlussüsteemide nõuetele mittevastava ehituse või nende hooldusjuhiste eiramise tõttu

Eesti looduse infosüsteemi andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärseid 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. Otseselt ehitiste ja rajatiste alla jääv taimestik hävib. Maa- ja Ruumiameti looduskaitse kaardi järgi piirneb planeeringuala ida poolt hoiualaga koos kaitstavate taimeliikidega. Planeeritav tegevus eeldatavasti kaitsavaid taimeliike ja kooslusi ohtu ei sea, kuna ehitustegevus on kavandatud nendelt aladelt väljapool. Lisaks on planeeringualale viiva Pähkli (71401:001:0229) katastriüksusel väikeses osas inventeeritud II kaitsekategooria kaitsealuste taimeliikide leiukohad. Kuna tee on suures osas juba killustikuga täidetud (rohtu kasvamise ja vajumise järgi võiks eeldada, et juba ammu), siis on mõju kaitstavatele liikidele juba olemas ning suure tõenäosusega neid selle tee asukohas enam ei ole (võivad kasvada veel tee äärtes) või on hävinenud. Seega ei ole oodata täiendavat negatiivset mõju nendele liikidele. Arvestades, et planeeringuala piirneb Natura 2000 võrgustiku alade ning Laidunina hoiualaga, on nimetatud aladel kindlasti ka kaitsealuseid

linnuliike, kellega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada. Vastavalt LKS § 55 lg 61 p 2 on keelatud looduslikult esinevate lindude tahtlik häirimine, eriti pesitsemise, poegade üleskasvatamise, talvitumise ja rände ajal. Sama seaduse § 52 lg 1 kohaselt tuleb ehitamisel tagada kaitsealuste liikide isenditele võimalikult ohutud elu- ja liikumisteed. Lisaks tuleb sellest tulenevalt mürarikkaid töid teostada väljaspool lindude pesitsusperioodi, mis kestab 15. märtsist kuni 31. juulini.

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust suure tõenäosusega ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Tegemist on elamu ja abihoonetega, kus õhusaaste on tavapärane keskmisele majapidamisele ning ei oma seega olulist mõju.

Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekkivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas jms). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised jm ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale – võimalusel suunata taaskasutusse. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmete teket. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata. Kavandatav tegevus ei oma seega eeldatavat jäätmetekkest tulenevat olulist negatiivset mõju keskkonnale. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisest ja mehhanismide tööst. Seda tüüpi mürateke kaasneb pea iga ehitustegevusega. Planeeringualal ei ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

Kuna planeeringuala mõjualasse jääb Natura elupaik, Laidunina loodusala ja Laidunina hoiuala, siis tuleb arvestada veerežiimi säilitamisega planeeringualal. Üks peamistest ohuteguritest elupaigale on kuivendamine. Veerežiimi ja niiskuse muutused elupaigas võivad kaasa tuua elupaiga kvaliteedi kahanemise ja kasvukohale tüüpiliste liikide vähenemise. Elupaiga soodsa seisundi säilitamine on looduskaitse ja liigirikkuse seisukohast väga oluline, seega kuivendamine planeeringualaga külgneval alal ei ole lubatud.

## 3.6 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.

## 3.7 Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 01.03.2021 määrusest nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele peab hoonetevaheline kaugus olema minimaalselt 8 meetrit. Vastavalt ehitisele esitatavatele tuleohutusnõuetele võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Hooned kuuluvad TP-3 (tuldkartev) tuleohutusklassi.

Planeeritava ala puhul on tegemist hajaasustusalaga ja hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist kustutusvee veevõtukohta. EVS 812-6:2012 kohaselt loetakse tuletõrje veevarustuse mõistes hajaasustuseks ala, kus naaberkatastriüksuste hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Välise kustutusvee tagamisel on arvestatud Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatud leevendusega veevõtukoha kauguse osas. *§ 6. Veevõtukoha kaugus ehitisest ja asukoht. Lg(5[1]) Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest: 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.* Lähim naaberkatastriüksuse hoone, Liiase (72101:002:0876) katastriüksuse abihoone, asub planeeritavast hoonestusalast ca 23 m kaugusel. Kuna detailplaneeringu koostamise ajal välise kustutusvee tagamise võimalus vastavalt Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ puudub, tuleb planeeringualale rajada min 30 $m^3$ tuletõrje veevõtukoht, mida saab

kasutada aastaringselt. Planeerimislahendus näeb ette krundile tehisliku veevõtukoha (tiigi) rajamise. Vastavalt määrusele nr 10 peab veevõtukoht (kuivhüdrant) paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel mööda sõidetavaid teid, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukohale esitatud nõue on tagatud. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul.

# 4 Tehnovõrkude lahendus

## 4.1 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 13.10.2025 koostatud tehnilised tingimused nr 504665. Elektrienergia ühendus on ette nähtud Pagila☹Kuressaare) alajaama F2 0,4 kV õhuliini fiidri 19asil mastist nr. 5 (mast asub Kadakavälja kinnistul). Planeeritud võrguühendus krundile on 3x16A. Krundi elektrivarustuseks on planeeritud madalpingekaabel ja liitumiskilp Magasima katastriüksuse piiri lähedusse juurdepääsutee kõrvale. Liitumiskilbile peab olema tagatud vaba juurdepääs. Elektritoide liitumiskilbist hoonestusalale näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud hoonete katustele. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

## 4.2 Sidevarustus

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

## 4.3 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademeveekanalisatsioon

**Veevarustus**

Planeeritava krundi veevarustus lahendatakse lokaalse puurkaevu baasil. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadusest ja ehitusseadustikust tulenevaid nõudeid. Puurkaevu rajamise esimeseks sammuks on puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotluse esitamine Saaremaa Vallavalitsusele.

Veeseaduse §148 lõike 2 kohaselt ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse Veeseaduse § 154 kohane hooldusala ulatusega 10 m. Olemasolevate ja planeeritavate kanalisatsiooni imbväljakute asukoha piirang 50 m veehaarde hoolusalast on täidetud.

### Kanalisatsioon

Planeeritava krundi kanalisatsioon lahendatakse lokaalse omapuhasti ja imbväljaku 20asil. Lubatud on rajada ka nõuetekohane kogumismahuti.

Planeeringualal esineb suhteliselt kaitstud põhjavesi. Suhteliselt kaitstud põhjaveega aladeks loetakse alasid, kus põhjaveekihil lasub üle 20 meetri paksune moreenikiht või üle 5 meetri paksune savi- või liivsavikiht.

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 aluspõhjakivimist.

Imbsüsteemi rajamine on lubatud, kui järgitakse esitatud nõudeid.

Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:

- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- tagatud oleks puurkaevu hooldusala või sanitaarkaitseala piirist 50 meetrine kuja (heitvee pinnasesse immutamise keeluala).
- Kui suublaks on pinnas, võib keskmiselt ja suhteliselt kaitstud põhjaveega alal pinnasesse immutada mehhaaniliselt puhastatud reovett (kuni 5 $m^3$/ööpäevas).

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. Imbsüsteemist tulenev joogiveekaevu rajamise piiranguga ala naaberkatastriüksustele ei ulatu.

Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega puhastit või mahutit.

### Sademevesi

Õueala, juurdepääsutee, parkimisala ja hoonete katuste sademeveed juhtida haljasalale ja immutada pinnasesse. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sademevete juhtimine naaberkatastriüksustele. Planeeringuala põhjapoolset osa läbib Tammetalu katastriüksust teenindav drenaažitorustik.

## 4.4 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 päikesepargis taasuvenergiana toodetud elektrit. Maaküttesüsteemide kasutamisel võib rajada küttekontuurid või vertikaalsed soojuspuuraugud. Seega on küttena lubatud kasutada üksnes looduslikke ja taastuvaid 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 Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

Servituutide alad on esitatud joonisel DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega. Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku notariaalsete servituudilepingute sõlmimisel.

| Jrk nr | Servituudi tüüp | teeniv kinnisasi/ krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut | valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut |
|---|---|---|---|
| 1 | Elektripaigaldise kaitsevööndi isiklik kasutusõigus | Magasima | Elektrilevi OÜ |
| 2 | Elektripaigaldise kaitsevööndi isiklik kasutusõigus | Kadakavälja | Elektrilevi OÜ |
| 3 | Reaalservituut (juurdepääsutee) | Kadakavälja | Magasima |
| 4 | Drenaažitorustiku kaitse-vööndi isiklik kasutusõigus | Magasima | Tammetalu |

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

# 6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Maakorraldustööde teostamine Magasima ja Pähkli katastriüksuste liitmiseks ning Magasima ja Kadaka katastriüksuste piirimuudatuseks. Kadakavälja katastriüksusele juurdepääsutee servituudi seadmine moodustatava Magasima katastriüksuse kasuks. Magasima katastriüksusele drenaažitorustiku isikliku kasutusõiguse seadmine Tammetalu katastriüksuse kasuks.
2. Hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Olemasoleva juurdepääsutee parandamine, uue tee ja parkimisala rajamine. Tuletõrje veevõtukoha rajamine, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.
3. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Enne kasutuslubade / kasutusteatise registreerimist seada isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks. Hooneid teenindavad tehnorajatised peavad olema valmis ehitatud ja võetud kasutusele hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise ja / või kasutusteatiste esitamise ajaks.

# 7 Krundi ehitusõigus

- Krundi kasutamise sihtotstarve – muu looduslik maa ML, üksikelamu maa EP
- Hoonete suurim lubatud arv krundil– 4 (1 elamu, 3 abihoonet);
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 450 m²;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 9,0 m (kuni 2-korruseline), abihoone 7,0 m (kuni 2-korruselised), elamu katusekalle 0-45 kraadi;
- Hoonete ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- Hoonete sügavus 0 (maa-aluseid korruseid ei planeerita);
- Välisviimistlus

  katus – roog, sindel (puit või ruberoid), plekk, katusekivi;
  välisseinad – puit (palk ja voodrilaud), looduslik kivi, krohv;
  nähtav sokliosa – looduslik kivi, betoon (mitte üle 1 m kõrguselt);
  aknaraamid – puit, puitalumiinium, plast;
  uksed – puit;
  keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Värvitoonid looduslähedased ja keskkonda sulanduvad.