



Osaühing DP Projektbüro
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10 Kuressaare Saaremaa vald 93819
vald@saaremaavald.ee; +372 452 5000

Huvitatud isik: Hensar OÜ

Planeerija: DP Projektbüro OÜ
Rohu tn 5, Kuressaare Saaremaa vald 93819
alar@dpprojekt.ee; +372 454 5491

SAAREMAA VALD KUDJAPE ALEVIK
MERITSE DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 08-25-DP
Algatatud 02.06.2026 korraldusega nr 2-3/455

Planeeringu koostajad: Alar Oll,
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 18.09.2026

KURESSAARE 2026

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	6
2.3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
2.4. OLEMASOLEVA KATASTRIÜKSUSE STRUKTUURI, OMANDI JA KEHTIVATE KITSENDUSTE KIRJELDUS.....	7
2.5. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS SAARE MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+	7
2.6. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	8
2.7. MAA-ALAL KEHTIVAD DETAILPLANEERINGUD	10
3. PLANEERINGUGA KAVANDATU	10
3.1. KRUNDIJAOTUS	10
3.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	10
3.3. LIIKLUSKORRALDUS, JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE	11
3.4. PIIRDED, HALJASTUS JA HEAKORD.....	12
3.5. KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED.....	12
3.6. ÜLEUJUTUSE OHT	14
3.7. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE	16
3.8. TULEOHUTUSNÕUDED	17
4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	17
4.1. ELEKTRIVARUSTUS	17
4.2. SIDEVARUSTUS.....	18
4.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	18
4.4. SADEMEVESI.....	18
4.5. SOOJAVARUSTUS	19
5. REAALSERVITUUDID JA ISIKLIKUD KASUTUSÕIGUSED	19
6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	20
7. KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	21

JOONISED

DP1	Asukohaskeem	M 1:10000
DP2	Tugijoonis	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500

LISAD

Illustratsioon

1. Seletuskiri

1.1. Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus: Meritse detailplaneering
Huvitatud isik: Hensar OÜ
Planeeringuala suurus: 0,24 ha

1.2. Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Detailplaneeringu algatamise taotlus Saaremaa Vallavalitsusele (17.10.2025);
- Saaremaa Vallavalitsuse korraldus 02.06.2026 nr 2-3/455 „Kudjape alevikus Meritse detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega.

1.3. Planeeringu koostamise lähtedokumendid

- Geodeetiline alusplaan: DP Projektbüroo OÜ, töö nr 47-25-G;
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015, 4);
- Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 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“;
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
- Saaremaa Vallavolikogu 20.12.2018 määrus nr 70 „Saaremaa valla kohalike teede liikluspiirangute kehtestamise ja kaitsevööndi kasutamise kord“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;

- Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 kehtestatud „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering“;
- Telia Eesti AS 17.06.2026 „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 40292252“;
- Kuressaare Veevõrk AS 19.06.2026 tehnilised tingimused nr 3353;
- Elektrilevi OÜ 22.06.2026 tehnilised tingimused nr 517241;
- Kuressaare Soojus AS 11.06.2026 tehnilised tingimused nr 25/2026;
- 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

Planeeritavaks alaks suurusega 0,24 ha on Saare maakonnas Saaremaa vallas Kudjape alevikus osa Meritse (katastritunnus 27003:001:0562, kinnistu nr 1389334) katastriüksusest. Meritse katastriüksuse pindala on 15.06.2026 seisuga 22674.0 m², katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Planeeringuala piirneb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Mereääre (katastritunnus 27003:001:0659) katastriüksusega (olemas kehtiv detailplaneering üksikelandute ehitamiseks), hoonestamata elumumaa sihtotstarbega Rannaniidu tee 7 (katastritunnus 71401:001:4628) katastriüksusega (olemas kehtiv detailplaneering üksikelandute ehitamiseks), hoonestamata elumumaa sihtotstarbega Sepavere tee 17 (katastritunnus 71401:001:0318) ja hoonestatud elumumaa sihtotstarbega Sepavere tee 19 (katastritunnus 71401:001:0317) katastriüksustega (olemas kehtiv detailplaneering üksikelandute ehitamiseks), transpordimaa sihtotstarbega Rannaniidu tee (katastritunnus 71401:001:4625) katastriüksusega (olemas kehtiv detailplaneering) ning ülejäänud Meritse katastriüksusega.



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

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub ja ala on hoonestamata. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on muu maa. Planeeritav ala on valdavalt kaetud põõsastikuga (kadastik) ja esineb üksikuid mände. Maapinna reljeef on tasane ja ühtlase langusega Sepamaa lahe suunal. Juurdepääs planeeringualale puudub, kuid see on planeeritud Riku ja Põlde detailplaneeringu (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 29. aprilli 2025. a korraldusega nr 2-3/401) lahenduses. Ehtisregistris Meritse katastriüksusel registreeringud puuduvad.

2.3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala lähipiirkonda põhja ja lõuna suunal iseloomustab võsastunud karjamaade ja loodusliku rohumaaga haljasmaa. Planeeritavast alast põhja poole jääb kehtestatud Ranna ja Mereääre detailplaneeringu ala, mis on osaliselt ellu viidud. Vahetult Meritse planeeringuala naabruses on nimetatud planeering ellu viimata. Planeeringualast loode poole jääb kehtestatud Lahevere detailplaneeringu elamupiirkonna arendusala. Samas piirkonnas asub kehtestatud Sepavere detailplaneering. Planeeringualast lõuna poole jääb Riku ja Põlde detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 29. aprilli 2025. a korraldusega nr 2-3/401), mis käesolevaks ajaks on ellu viimata, kuid maakorraldustoimingud on teostatud. Planeeringualast ca 25 m kaugusele Sepavere tee 19 katastriüksusele on rajatud elamu ehitisealuse pinnaga 248,2 m². Sepavere tee 17 katastriüksusel hoonestus puudub.

Kehtivate detailplaneeringute lahendused näevad piirkonda ette ligikaudu 2000-4000 m² suuruste elamukruntide moodustamise. Lähipiirkonna hoonestusalasid (Mündi ja Kannikese tänaval ning Rannaotsa teel) iseloomustavad valdavalt kuni kahekorruselised viil- ja kelpkatusega ühepereelamud, mis moodustavad piirkonnas linnalise struktuuri. Sepavere detailplaneeringuga viilkatustega hooneid lubatud püstitada ei ole. Tulenevalt eelnevast järgib käesolev detailplaneering Sepavere, Lahevere, Riku ja Põlde ning Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneeringus määratud arhitektuurseid põhimõtteid.

Lähim ühistranspordipeatus paikneb Kuressaare-Püha-Masa riigimaantee nr 21133 ääres, mis jääb planeeritavast alast ca 0,5 km kaugusele. Kuressaare-Püha-Masa riigimaantee servas on väljaehitatud kergliiklustee, mis ühendab piirkonda Kuressaare linnaga, kus asuvad lähimad lasteaiad, koolid ja kauplused. Marientali tee servas kulgev kergliiklustee jääb planeeringualast ca 1,2 km kaugusele ja bussipeatus sama tee ääres 1,4 km kaugusele. Planeeringualast ca 225 meetrit lääne poole jääb Kuressaare lennuvälja kaitsevöönd ja arvestama peab lennuliiklusest tulenevate mõjudega.

Arvestades planeeritava hoonestusega jääb piirkonna asustumuster 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, arhitekturseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja –struktuuri. Eelnevalt tulenevast sobitub planeeringuga kavandatav hoonestus piirkonda.

2.4. Olemasoleva katastriüksuse struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu number
Meritse	22674.0	100% maatulundusmaa	27003:001:0562	1389334

Tabel 1. Andmed planeeritava katastriüksuse kohta

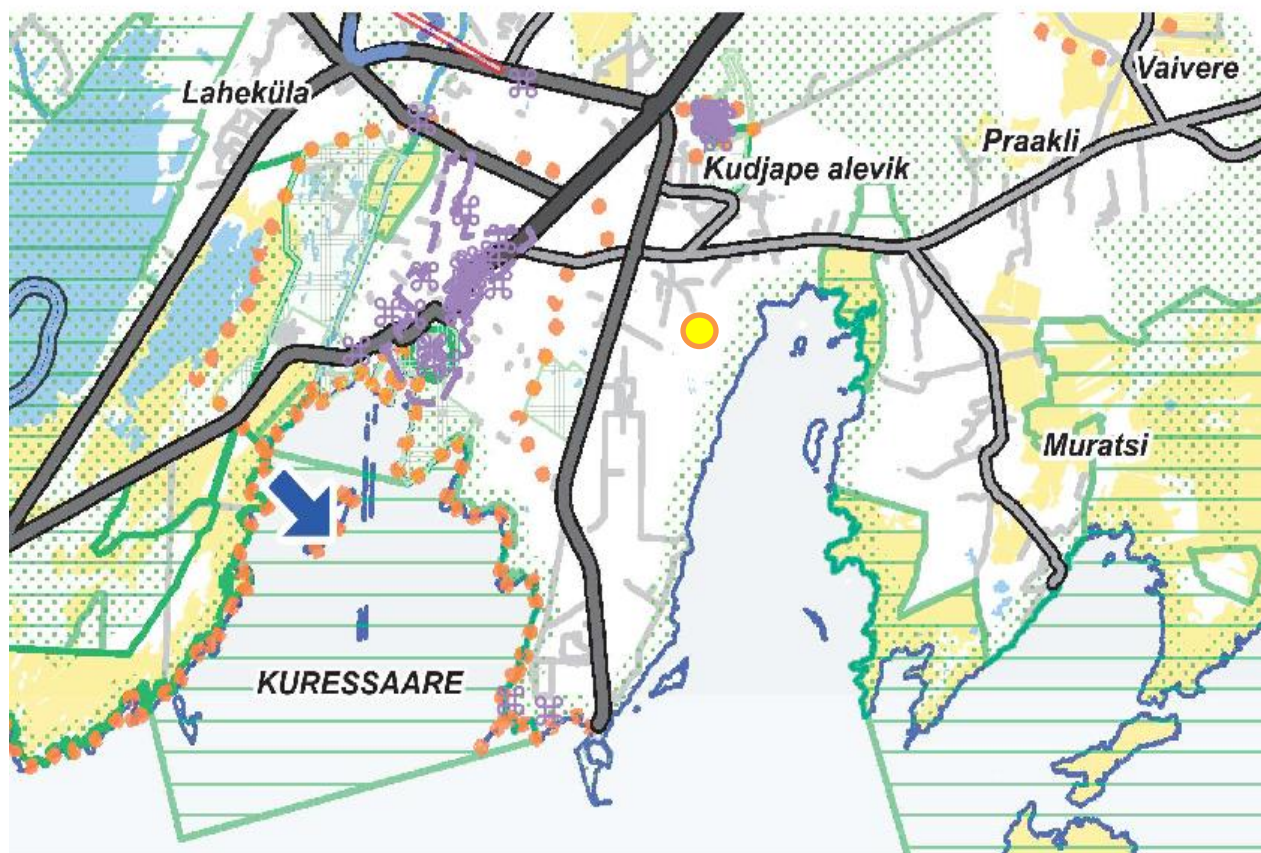
Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel asub planeeringuala kogu ulatuses ranna piiranguvööndis. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt ulatub planeeringualale ehituskeeluvöönd. Planeeritaval alal asub osaliselt II kaitsekategooria kaitsealuste liikide leiukoht ja Eesti Looduse Infosüsteem (EELIS) registreeritud poollooduslik kooslus (6280*).

2.5. Detailplaneeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneering 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneering 2030+ lisadena. Maakonnaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala nn valgel alal, kus piirangud puuduvad. Meritse katastriüksus asub maakonnaplaneeringu seletuskirja alusel ranna piiranguvööndi ulatuses rohevõrgustiku koridoris. Saare maakonnaplaneeringus 2030+ seletuskirjas on välja toodud, et Saare maakonnas moodustab roheline võrgustiku ka mere rand piiranguvööndi ulatuses. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine.

Tingimused maakasutuse kavandamisel:

- vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist;
- planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed;
- teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.



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

● planeeringuala asukoht

Planeerimislahendus vastab maakutuse kavandamisel Saare maakonnaplaneeringus 2030+ esitatud põhimõtetele.

2.6. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeritava alal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, mille kohaselt asub planeeritav ala haljasmaa juhtotstarbega alal.

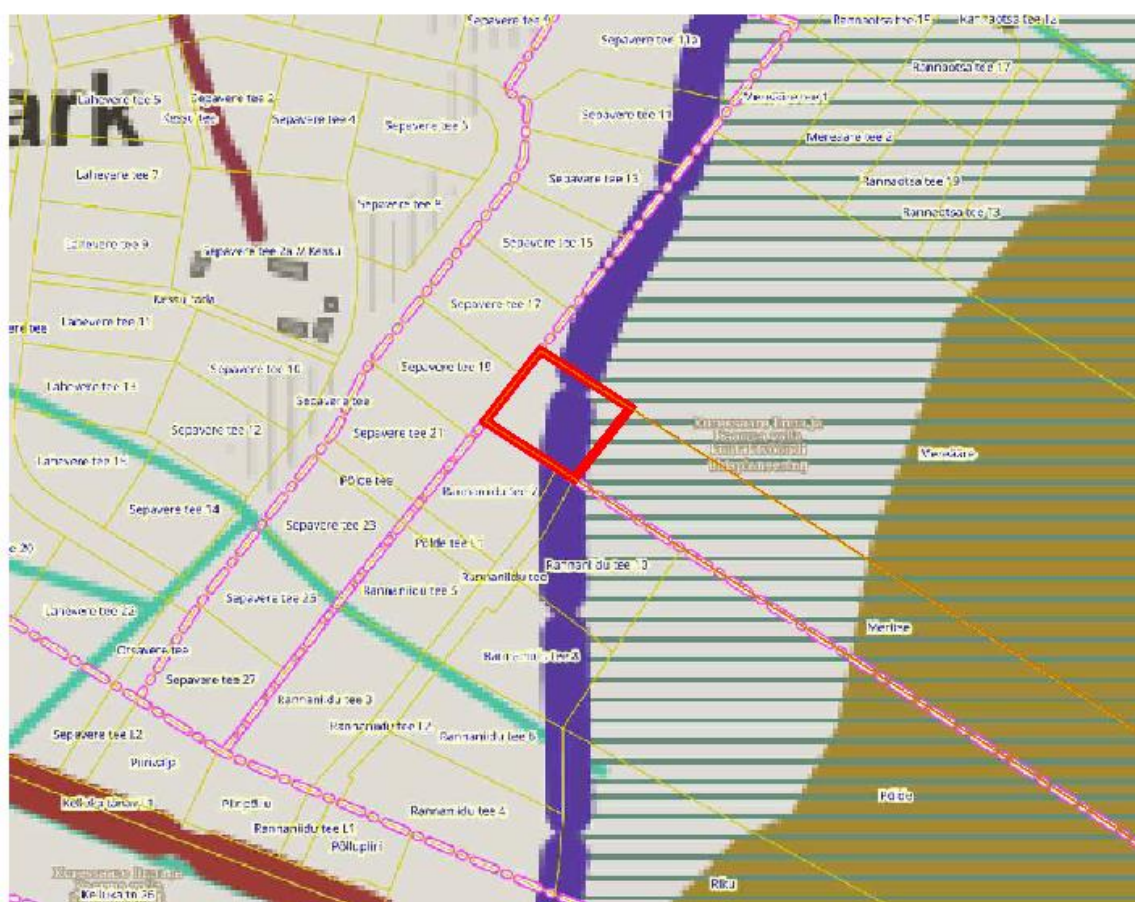
Vastavalt nimetatud ühisplaneeringu seletuskirja punktile 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Katastriüksus, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha suurune, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui katastriüksuse hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ühisplaneeringu piirangute kaardil ja seletuskirjas p.4.4.1 ja 4.4.2 esitatud seisukohtade kohaselt ulatuvad planeeringualale ajuveeala, ranna ehituskeeluvöönd ja märgala. Ajuveealal eeldatakse juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitisele. Ajuvesi on tugevate,

kestvalt ühesuunaliste tuulte või tormiga mere või suure järve rannikule kanduv tavapärasest suurem veemass. Ajuvesi võib põhjustada üleujutusi ka jõgede suudmealades, pannes vee suudmelõigul lühikeseks ajaks isegi tagurpidi voolama. Ühisplaneeringuga määratleti ehituskeeluvöönd rannaalal, kasutades ajuveeala (AVA) mõistet – mis üldjoontes ühtib korduva üleujutusega ala mõistega – järgmiselt: kus ajuveeala on 200 m laiusest ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir; kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune. Märgala ühisplaneeringu seletuskiri ei defineeri.

Planeeringuala lähialal on alevikule omane tiheasustus, kus kruntide keskmised suurused on ca 2000-4000 m². Meritse detailplaneeringuga kavandatav tegevus ühtib piirkonna maakasutuse põhihoontega.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Kuressaare Linnavolikogu 26.012012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus toodud põhimõtetega.



Joonis 3. Väljavõte ÜP piirangute kaardist

— Planeeringuala piir

2.7. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3. Planeeringuga kavandatu

Detailplaneeringu eesmärgiks on ala kruntimine ning elamukrundile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonde püstitamiseks. Kruntide kasutamise sihtotstarveteks määratakse üksiklamu maa ning tee ja tänava maa. Meritse katastriüksus jagatakse kolmeks katastriüksuseks sihtotstarvetega elumumaa, transpordimaa ja maatulundusmaa. Krundile pos 1 on planeeritud hoonestusala suurusega 917 m². Hoonete projek- 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 muu oluliste parameetrite osas. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Hoonestuse kavandamisel arvestada lähipiirkonna õuealade suurusega ja hoonestustihedusega.

3.1. Krundijaotus

Koostatav detailplaneering hõlmab üksnes osa Meritse katastriüksusest. Planeerimislahendus näeb ette, et planeeritavale alale moodustatakse ehitusõigusega üksiklamu maa krunt pos 1 ning ehitusõigusega tee ja tänava maa krunt pos 2 vastavalt põhijoonisele tehnoõrkudega (joonis DP3). Planeerimisestuse §126 lõike 6 kohaselt on detailplaneeringus määratud krunt katastriüksuse moodustamise aluseks. Seega moodustatakse vastavalt kruntidele pos 1 ja pos 2 katastriüksused, mille tulemusena muutub ka Meritse katastriüksuse suurus (planeeringualast välja jääv maa-ala). Meritse katastriüksus jagatakse kolmeks katastriüksuseks sihtotstarvetega elumumaa, transpordimaa ja maatulundusmaa.

Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve
Rannaniidu tee 9 (pos 1)	1863	100% Elumumaa	Üksiklamu maa (100% EP)
Rannaniidu tee L3 (pos 2)	495	100% Transpordimaa	Tee ja tänava maa (100% LT)

Tabel 2. Planeeringujärgne krunt

3.2. Krundi ehitusõigus

Ehitisregistris Meritse katastriüksusel registreeringud puuduvad.

Krundile pos 1 planeeritakse üksikelamu koos abihoonega. Kasutatakse lähiala hoonestusega sarnaseid katusekaldeid, välisviimistlust ja värvitoone. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Krundile pos 2 planeeritakse juurdepääsutee ja tehnovõrgud, hoonestust ei planeerita.

Suurim hoonete lubatud ehitisealune pind krundil pos 1 on 300 m² ja hoonete arv on 2 (1 elamu ja 1 abihoone). Hooned rajatakse ühekorruselised, maksimaalse harja kõrgusega elamul 6,0 m ja abihoonel 5,0 m. Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Ehitusõigus on määratud 20-60 m² ehitisealuse pinnaga hoonete ehitusteatise registreerimiseks ja üle 60 m² ehitisealuse pinnaga ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Lisaks lubatakse planeeringuala hoonestusalal kuni 2 alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoonestuse rajamine, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ületaks 300 m².

Piirkonnas ei ole lubatud püstitada palkmaju.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala ja kaitsealuste liikide kasvuala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning 3,5 m laiune juurdepääsutee.

- katuse kaldenurk: 0-20° (kelp- ja viilkatus ei ole lubatud); lubatud materjalid: katuseplekk, katusekivi, liimitavad materjalid;
- hoonete katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele – täpne vajadus ja lahendus selgub edasise projekteerimise käigus;
- hoone ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- krundi kasutamise sihtotstarve – üksikelamu maa EP;
- hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 (1 elamu, 1 abihoone), alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused hooneid kuni 2;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 300 m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 6,0 m (1-korruseline), abihoone 5,0 m (1-korruseline);
- välisviimistlus: puit (värvitud laud), kivi, krohv, värvitoonid looduslähedased ja piirkonda sulanduvad, keelatud on kasutada imiteerivaid materjale;
- aknaraamid ja ukSED: puit, puit-alumiinium või PVC;
- nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv;
- hoonestusalale on lubatud püstitada maksimaalselt 2 alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 meetri kõrgust hoonet. Sealjuures tuleb jälgida, et krundi hoonestamise tulemusena ei ületataks maksimaalset lubatud ehitistealust pinda.

3.3. Liikluskorraldus, juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Sepevere teelt läbi Põlde tee (71401:001:0292), Põlde tee L1 (71401:001:4631) ja Rannaniidu tee (71401:001:4625). Põlde tee ja Põlde tee L1 katastriüksustele rajatav juurdepääsutee (pikkus ca 103 meetrit) peab olema ehitatud vastavalt tee ehituse projektile, misjärel tekib vallavalitsusel võimalus katastriüksused tasuta omandada ja tee avalikku kasutusse määrata. Teedele tuleb rajada mustkate eelpuistega kahekordse pindamisega (2 x E) tardkivikillustikuga.

Lisaks kavandatakse perspektiivne ühenduse läbi Mündi tänav L1 (71401:001:4640), Kelluka tänav L1 (71401:001:4642), Rannaniidu tee L1 (71401:001:4638), Rannaniidu tee L2 (71401:001:4635) ja Rannaniidu tee (71401:001:4625).

Kaks juurdepääsu varianti planeeringualale on kavandatud seetõttu, et lähipiirkonna planeeringuala kruntidel võib arendustegevus realiseeruda erinevatel etappidel. Planeeritavalt tee ja tänava maa sihtotstarbega krundilt (pos 2) tagatakse juurdepääs üksikelamu maa sihtotstarbega krundile (pos 1) ja maatulundusmaa sihtotstarbega Meritse katastriüksusele. Krundi pos 2 põhjapoolsesse ossa rajada manöövervusplats jäätmeveokite ja teiste transpordivahendite ümberpööramiseks.

Planeeritavate teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast ca 20 cm kõrgemale. Sõidutee peab olema rajatud vähemalt mustkatttega (2x pindamine graniitkillustikuga). Vajadusel rajada ehitatavate teede servadesse kraavitus. Tee planeerimisel Meritse planeeringualale arvestada Riku ja Põlde detailplaneeringuga kavandatuga. Tee ja trasside väljaehitamise kohustus Meritse planeeringualal on huvitatud isikul.

Parkimine planeeritakse krundisisesele hoonestusalal. Kavandatava juurdepääsutee asukoht on esitatud joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Lõplik juurdepääsutee ja parkimisala asukoht selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus peale detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada (mh nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised tuleb kõrvaldada) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Krundile sissesõidu valgustus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus. Tänavavalgustus projekteeritakse ja rajatakse koos juurdepääsutee kavandamisega eriprojekti alusel.

Tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt on ette nähtud üleandmiseks eraomandist Saaremaa Vallavalitsuse munitsipaalomandisse. Teele koostab projekti, ehitab välja ja hooldab kuni Saaremaa vallale üleandmiseni käesoleva detailplaneeringu huvitatud isik. Pärast juurdepääsutee projektikohast väljaehitamist ja kasutusloa saamist antakse see Saaremaa vallale üle ja määratakse avalikku kasutusse. Vallavalitsus omandab detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu, kui need on projekteeritud, ehitatud ja ehitamine dokumenteeritud vastava kvalifikatsiooninõudega isiku poolt. Ehitiste ehitamise üle peab omanikujärelevalvet tegema kvalifikatsiooninõuetele vastav isik. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 9 võib Keskkonnaameti nõusolekul lubada väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku ja kohaliku omavalitsuse nõusolekul linnas asustusüksusena, alevis või alevikus ehituskeeluvööndisse ehitada avalikult kasutatavat teed.

3.4. Piirred, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine

Planeeritava krundi piirdeaiaks võib kasutada kivi- ja/või puitaeda maksimaalse kõrgusega kuni 1,4 meetrit. Piirdeaedu on lubatud rajada krundi piirile, välja arvatud kaitsealuste liikide levikualal. Kuna planeeringuala on rohevõrgustiku koridoris, siis on lubatud piirdeaiana kasutada vaid ulukitele läbitavaid või ületatavaid lahendusi. Lõplik piirete rajamine lahendatakse ehitusprojektide koostamise menetluses.

Hoonestusalal ulatuslikku pinnase tõstmist täitmise teel ei planeerita, sademeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Pinnase tõstmine on lubatud üksnes hoonete vahetus läheduses ning juurdepääsuteel ja parkimisel sademevee ärajuhtimiseks vajalike kallete tagamiseks. Sealjuures tuleb jälgida, et sademevett ei suunataks kalletega naabermaaüksustele ega teedele.

Kõrghaljastus tuleb ehitusõigusega krundil säilitada vähemalt 50% ulatuses. Krundi haljastuslahendus täpsustub hoonete projekteerimise etapis. Haljastuse rajamisel krundil peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Väljaspool hoonestusala tuleb säilitada looduslikud kooslused, et tagada mh kaitsealuste liikide ja poollooduslike koosluste säilimine piirkonnas. Väljaspool hoonestusala on keelatud maapinna tõstmine ning põõsarinne tuleb maksimaalselt säilitada. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Maapinna reljeef on Sepamaa lahe suunas langev. Rajatavate hoonete ümbrus planeeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus. Täpsemad kõrgusmärgid antakse nende projektide vertikaalplaneerimise joonistega. Ehitusprojektides näha ette teedelt ja platsidelt sademevete valgumine haljasaladele, kuid jälgida tuleb, et sademevett ei juhitaks teadlikult naaberkatastriüksustele ega reoveekanaliseerimisele. Sademevete kanalisatsiooni käesoleva planeeringuga ei planeerita.

3.5. Keskkonnakaitselised tingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kohaselt asub planeeringuala tulenevalt ranna piiranguvööndist roheline võrgustiku koridori alal. Elamualadel tuleb säilitada minimaalselt 50% kõrghaljastusest. Meritse detailplaneeringu hoonestusala on 917 m² ja moodustab krundist 48%. Planeeringuala on kogu ulatuses kaetud kadastiku ja üksikute mändidega ning täiendav kõrghaljastuse rajamine pole kohustuslik. Planeeritav ala peab kujunema hõreda kõrghaljastusega ja loodusliku keskkonnaga koostoimiv elukeskkond. Hoonestust planeerida põhimõttel, et säiliks üksikud männid ja hooldatud kadakate grupid. Kuivanud kadakad, okaspuud ja võsa võib eemaldada.

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnohhtlikke materjale ja aineid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringu elluviimisel kaasnevate tegevuste mõju planeeringualal ja selle mõjualal võib tinglikult jagada kahte ossa: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitamisaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti ehitise valmimisega. Käesoleva planeeringu ehitamisaegsed tegevused, mis mõjutavad lühiajaliselt ümbritsevat keskkonda on juurdepääsutee ja tehnovõrkude

rajamisega ning hoonete ehitusega seotud ehitustegevus. Nimetatud tegevustega kaasneb ehitusmüra, suure-kabariidiliste veoste liikumine, liiklussageduse ajutine kasv. Ehitusjärgsed mõjud planeeringalal on inimtegevusega (elutegevusega) seotud.

Krundil tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Tagatud peab olema ehitusjäätmete liigiti kogumine ning nõuetekohasesse käitlusesse suunamine ehitustegevuse käigus. Tagada tuleb jäätmete liigiti kogumine, sealjuures biolagunevad jäätmed on lubatud kompostida krundil pealt ja külgedelt suletud kompostikastis. Hoonestusala juurdepääsutee lähedusse paigaldada jäätmemahuti, millele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee koos manööverdusplatsiga umbes 26 tonnisele jäätmeveokile. Jäätmeveo korraldamiseks tuleb maaomanikul sõlmida leping jäätmeveoga tegeleva ettevõttega.

Keskkonnaregistri andmete tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsid 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.

Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 7 peab kohaliku omavalitsuse üksus tagama planeeringutega avaliku juurdepääsu kallasrajale. Lähim juurdepääs kallasrajale on määratud Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneeringuga läbi planeeritava Kelluka 42 krundi. Seeläbi on nõuetekohane juurdepääs kallasrajale kõnealuses piirkonnas tagatud.

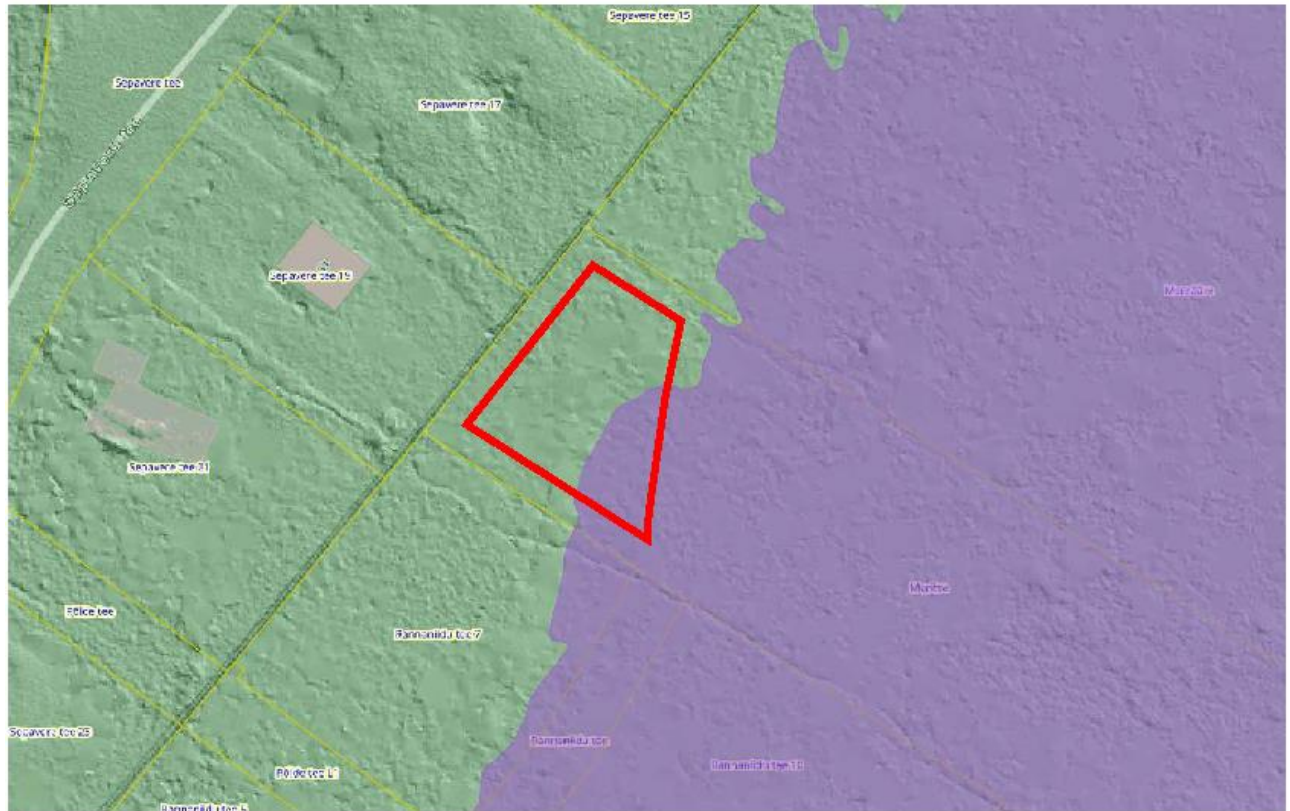
Planeeritaval alal asub osaliselt II kaitsekategooria kaitsealuste liikide leiukoht ja Eesti Looduse Infosüsteem (EELIS) registreeritud poollooduslik kooslus (6280*). Planeeringus arvestatakse leiukohaga ja tegevusi sellesse alasse ei planeerita. Kaitsealuse liigi leiukohale on kohustuslik säilitada looduslik puhver. Väljaspool hoonestusala tuleb säilitada looduslikud kooslused, et tagada kaitsealuste liikide säilimine piirkonnas. Keelatud on maapinna tõstmine ning põõsarinne tuleb maksimaalselt säilitada.

Planeeritav ala jääb osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse (vastavalt ühisplaneeringule). Käesoleva detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus esitatud ehituskeeluvööndi piiriga (pos 1) ning Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardil esitatud ehituskeeluvööndi piiriga (ei ulatu planeeringualale).

3.6. Üleujutuse oht

Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade prognoosikaardi (tõenäosus 1x50 aasta jooksul) kohaselt paikneb planeeritav hoonestusala osaliselt üleujutataval alal. Hoonete ja rajatiste projekteerimisel arvestada võimaliku liigniiskuse tekkimisega ja projekteerida drenaažisüsteemid. Rakendada tuleks leevendusmeetmeid üleujutusega toimetulekuks, et vältida kahju varale, inimese tervisele ja keskkonnale. Soovitav on hoonete ehituslik sidumiskõrgus määrata min 100 cm kõrgemale üleujutusala kõrgusest ning vahetult hoonestuse ümber olev ala min 60-100 cm kõrgemale.

Planeeritava hoonestuse orienteeruv sidumiskõrgus on määratud 2.50 m. Üleujutusest ohustatud aladele kavandatavad hooned rajada ilma keldrikorruseta. Teede ja platside rajamisel vältida suuremaid betoonkivi- ja asfaltpindasid, mis takistaksid liigvete immutamist. Tegevuste elluviimisel ei tohi põhjustada täiendavat üleujutuskooormust naaberkatastriüksustele.



Joonis 4. Üleujutusala prognoosikaart, tõenäosus 1x50 aasta jooksul (Alus: Maa- ja Ruumiameti X-GIS kaardiserver)

 Hoonestusala piir



Joonis 5. Väljavõtte korduvast üleujutusala (Alus: Maa- ja Ruumiameti X-GIS kaardiserver)

— Korduv üleujutusala piir

3.7. 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.

3.8. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30.03.2017 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 kuja 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Tagatud peab olema päästetehnika juurdepääs hoonetele. Juurdepääsutee laius peab olema vähemalt 3,5 m ja kandevõime 25 t. Arvestama peab päästetehnika kõrgusega (kangialune kõrgus min 4 m).

Planeeritava ala puhul on tegemist tiheasustusalaga. Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht (hüdrant) paikneb Sepavere tee (71401:001:0293) katastriüksusel, planeeringualast ca 210 m kaugusel. Lisaks on planeeritud Riku ja Põlde detailplaneeringuga Rannaniidu tee ja Põlde tee T1 ristmikule tuletõrjehüdrant, planeeringualast 60 m kaugusel. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3h jooksul.

4. Tehnovõrkude lahendus

4.1. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ 22.06.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 517241. Elektrienergia ühendus on ette nähtud maakaabliga AJ9853: (Kuressaare) alajaama F2 0,4 kV fiidri baasil. Planeeringu joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on esitatud kavandatava elektrienergia maakaabelliini ja liitumiskilbi asukoht. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x16A. Liitumiskilp planeeritakse avalikule teemaale Meritse krundi piiri lähedusse arvestades Riku ja Põlde detailplaneeringuga. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Pärast planeeringu 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.

Tänavavalgustuse lahenduse aluseks on AS Kuressaare Soojuse 11.06.2026 tehnilised tingimused nr 25/2026. Tänavavalgustuse väljaehitamiseks paigaldatakse tänavamaadele valgustuse tarbeks elektrivarustus. Tänavale planeerida LED-valgustid programmeeritava automaatse hämardumise funktsiooniga ning ühendada uued valgustid Rannaniidu tee tänavavalgustuse süsteemiga lähimas olemasolevas valgustis, tagades seejuures optimaalse võrgu struktuuri. Vajadusel projekteerida olemasoleva võrguskeemi muutmine ning pidada silmas, et uus osa ei tohi halvendada olemasoleva tänavavalgustuse võrgu tööd. Eelistatavalt võiks valgusti värvustemperatuur olla 3000K, sealjuures tuleb arvestada ümbruses olevate valgustite värvustemperatuuriga. Projekteerimisel lähtuda põhimõttest tagada valgustuse efektiivne kasutus ja energiatõhusus. Valgustid peavad olema valitud ja juhitud nii, et ülevalgustamine, valgusreostus (sh valgusreostuse mõju elusloodusele) ja räigus

oleks välditud. Tööde lõppemisel esitada AS Kuressaare Soojusele teostusdokumentatsioon, sh teostusjoonised, skeemid, andmete tabelid, elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistus, koos mõõdistustega.

4.2. Sidevarustus

Sidevarustuse tagamiseks näeb käesolev detailplaneering ette sidekanalisatsiooni/multitorustiku rajamise kuni planeeritava elamumaa sihtotstarbega krundini vastavalt Telia Eesti AS 17.06.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 40292252. Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus planeerida lähtuvana sidekaevust nr F49S46_J03. Krundile nähakse ette individuaalne sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Kavandatava sidekanalisatsiooni/multitorustiku asukoht on esitatud joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Sidevarustuse täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus. Projekteerimisel jälgida, et planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda kavandatava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivuse ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Alternatiivselt lahendada sidevarustus (telefoni- ja internetiühendus) planeeritaval alal mobiilse interneti kaudu.

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ehitusõigusega krundi veevarustus ja reoveekanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil vastavalt AS Kuressaare Veevärk 19.06.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3353. Planeeritava ala liitumine ühisveevärgiga ja –kanalisatsiooniga on võimalik tänavatorustikule Sepavere tee ja Põlde tee ristmikul. Planeeritud trassid ühendatakse Rannaniidu teele (71401:001:4625) Riku ja Põlde detailplaneeringuga kavandatud vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkudega.

Veevarustuse tänavatorustik Rannaniidu teel on kavandatud De110PE, sulgarmatuuriga liitumiskaevus. Liitumisprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2014 toodud nõudeid. Tänavatorustiku peale projekteerida märkelint, eesmärgiga tuvastada lahti kaevamisel torustiku asukoht ning kaitsta seda vigastuste eest. Katastriüksuse liitumisots planeerida De32PE, rõhuklassiga PN10. Paigaldada maakraan DN25 spindlipikenduse ja kahega. Maakraan projekteerida katastriüksuse piirile või kuni 1 m kaugusele avaliku maa poole.

Kanalisatsiooni kontrollkaev/kolmik planeeritakse katastriüksuse piirile. Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 848:2013 ja EVS 846:2013 toodud nõuetele. Liitumiseks ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga esitatakse Kuressaare Veevärk AS-le liitumisprojekt.

4.4. Sademevesi

Sademeveed suunata kalletega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Sealjuures tuleb jälgida, et sademevett ei suunataks kalletega naabermaaüksustele ega teedele. Hoonete ja rajatiste projekteerimisel arvestada võimaliku liigniiskuse tekkimisega ja projekteerida drenaažisüsteemid. Sademevetet juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

4.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete kütte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Küttena kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhksoojus-, maasoojuspump, päikesepaneelid katustel jne). Maakütte kavandamisel kasutada puuraukusid. Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi). Hoonete täpne soojavarustus lahendatakse hoonete eriprojektide käigus.

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

5. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Seletuskirja tabelis 3 tuuakse välja planeeringus kavandatud servituutide seadmise vajadused. Alternatiivina võib seada sundvalduse kohaliku omavalitsuse haldusaktiga.

Jrk nr	Servituudi tüüp	Teeniv kinnisasi/ krunt või asutus, millele esitatakse ettepanek seada servituut	Valitsev kinnis- asi/krunt või asutus, mille kasuks on esitatud ettepanek seada servituut
1	Isiklik kasutusõigus (0,4 kV maakaabelliin)	Elektrilevi OÜ	Pos1, pos 2
2	Isiklik kasutusõigus (ühisveevärk ja - kanalisatsioon)	AS Kuressaare Veevärk	Pos 1, pos 2
3	Reaalservituut juurdepääsutee kasutamiseks	Põlde tee (71401:001:0292), Põlde tee L1 (71401:001:4631), Rannaniidu tee (71401:001:4625), Mündi tänav L1 (71401:001:4640), Kelluka tänav L (71401:001:4642), Rannaniidu tee L1 (71401:001:4638), Rannaniidu tee L2 (71401:001:4635)	Pos 1, pos 2, Meritse maatundusmaa sihtotstarbega katastriüksus

Tabel 3. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

6. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringu lõplik elluviimine on võimalik peale naabruses kehtestatud Riku ja Põlde detailplaneeringu juurdepääsuteede ja trasside väljaehitamist.

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeringualale juurdepääsuteede servituutide seadmine
2. Maakorraldustööde teostamine Meritse katastriüksuse jagamiseks.
3. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide (ÜVK) jt tehnovõrkude ning juurdepääsutee (Rannaniidu tee L3, pos 2) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine / ehitusteatise esitamine. Teedele ja rajatistele koostab projektid, ehitab välja ja hooldab käesoleva detailplaneeringu huvitatud isik.
4. Juurdepääsuteed ning trassid tuleb rajada huvitatud isiku poolt vastavalt Ehitusseadustiku lisale 1 ja lisale 2. Katendi liigiks vähemalt siirdekateend kahekordse pindamisega. Juurdepääsutee, ÜVK jt tehnovõrkude rajatised tuleb ehitada ja saavutada kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatised enne hoonete ehituslubade väljastamist. Tee ehitusdokumentide esitamine ja vallale tee üleandmine ning teede avalikuks kasutuseks määramine.
5. Elamule ja / või abihoonele ning krundisisele tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteatise esitamine.
6. Tehnovõrkudele isiklike kasutusõiguste seadmine.
7. Elamule ja / või abihoonele ning krundisisele tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatiste esitamine. Tehnovõrkude isiklikud kasutusõigused peavad olema seatud enne neid tehnorajatisi tarbiva hoone/rajatise kasutusloa väljastamist. Hooneid teenindavad teed ja tehnorajatised tuleb võtta kasutusele hiljemalt koos hoonetele kasutuslubade taotlemise/ kasutusteatiste esitamisega.

7. Krundi ehitusõigus

- Katuse kaldenurk: 0-20° (kelp- ja viilkatus ei ole lubatud); lubatud materjalid: katuseplekk, katusekivi, liimitavad materjalid;
- krundi kasutamise sihtotstarve – üksikelamu maa EP;
- hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 (1 elamu, 1 abihoone), alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused hooneid kuni 2;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 300 m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus – eluhoone 6,0 m (1-korruseline), abihoone 5,0 m (1-korruseline);
- hoonestusalale on lubatud püstitada maksimaalselt 2 alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 meetri kõrgust hoonet. Sealjuures tuleb jälgida, et krundi hoonestamise tulemusena ei ületataks maksimaalset lubatud ehitistealust pinda.