

# Artestplan OÜ

Reg.nr: 16836731

## Kaiti detailplaneering.

**Töö nr.** DP 02/2024

**Aadress:** Kaiti, Paiküla, Saaremaa vald, Saare maakond.

**Katastriüksuse nr:** 37301:002:0537

**Planeeringu koostamise korraldaja:** Saaremaa Vallavalitsus

**Huvitatud isik:** J&T Projekt OÜ

**Projektijuht:** Ove Rae

**Arhitekt:** Anu Kuningas  
Kutsetunnistus 177579 - Volitatud arhitekt, tase 7.

**Versioon:** V04 17/03/2025

Tallinn 2025

**SISUKORD****A SELETUSKIRI**

1 Detailplaneeringu ülesanded ja koostamise alused.....	2
1.1 Planeeringu ülesanded .....	2
1.2 Detailplaneeringu koostamise alused.....	2
2 Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	3
2.1.Planeeritava ala asukoht .....	3
2.2. Tehnovõrgud.....	3
2.3.Liikluskorraldus, olemasolevad teed.....	3
2.4.Haljastus.....	3
3.Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs .....	4
3.1. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus.....	4
3.2. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	4
3.3. Tingimused puhkealade kasutamiseks.....	5
3.4.Majanduslikud mõjud.....	6
3.5. Kultuurilised mõjud.....	6
3.6. Sotsiaalsed mõjud.....	6
3.7. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud.....	6
4. Detailplaneeringuga kavandatav .....	7
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	7
4.2 Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused .....	7
4.3 Haljastus, heakord, piirded ja vertikaalplaneerimine .....	8
4.3.1. Haljastus, heakord. ....	8
4.3.2. Piirdeaiaid. ....	9
4.3.3. Vertikaalplaneerimine.....	9
4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
4.5 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	9
4.5.1 Vee- ja tuletõrjerveevarustus.....	9
4.5.2 Kanalisatsioon ja sademevesi.....	10
4.5.3 Elektrivarustus.....	10
4.5.4 Soojavarustus.....	10
4.5.5 Sidevarustus.....	11
4.6 Tuleohutuse tagamine .....	11
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	12
4.8 Keskkonnatingimused, kliimamuutused.....	12
4.8.1 Olemasolev kraavide süsteem.....	12
4.8.2 Jäätmekäitlus.....	12
4.8.3 Mür- ja vibratsioon.....	13
4.8.4 Liigvee ärajuhtimine.....	13
4.9 Piirangud .....	13
4.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded .....	13
5. Ehitusõigus.....	14

**B JOONISED**

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Põhijoonis tehnovõrkudega
4. Illustratsioon 3D

## A SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED

Saaremaa Vallavalitsuse 02.05.2023 korraldusega nr 2-3/468 algatati Paikülas, Kaiti (kü tunnus 37301:002:0537) detailplaneeringu koostamine.

Planeeringu algatamisel oli kavandatava tegevuse peamiseks eesmärgiks ehitusõiguse määramine elamu, majutushoone ja abihoone püstitamiseks.

#### 1.1. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu ülesanded on:

- krundi ehitusõiguse määramine
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine
- servituutide vajaduse määramine

#### 1.2. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusplaanideks on OÜ HADWEST (majandustegevuse reg. number EG10500844-0001) poolt 2023. aasta veebruaris mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr T-23-064 ja maa-ameti digitaalne katastrikaart seisuga 19.11.2023.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste kehtestatud planeeringute ja dokumentidega:

- Kärla valla üldplaneering (edaspidi nimetatud üldplaneering)
- Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94. kehtestatud Saare Maakonnaplaneering
- ``Tehu-Saadu detailplaneering (kehtestatud 19.12.2008 Kärla Vallavalitsuse korraldusega nr 292).
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“.
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“
- Planeerimisseadus.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50: "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded"
- Siseministri 30.03.2017a. määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded "
- EVS 812-6 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded;

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Paikülas, Kaiti katastriüksusel. Detailplaneeringuala suurus on ca 1 ha ja see hõlmab Paikülas Kaiti katastriüksust (katastritunnus 37301:002:0537, elamumaa 100%, pindala 10 023 m<sup>2</sup>).

Planeeringualal kehtib Tehu-Saadu detailplaneering (kehtestatud Kärla Vallavalitsuse 19. detsembri 2008. a korraldusega nr 292). Tehu-Saadu detailplaneeringuga oli lubatud ehitada maksimaalselt 2 hoonet (elamu kuni 200 m<sup>2</sup> ja abihoone kuni 60 m<sup>2</sup>) ning Kaiti katastriüksusele on rajatud detailplaneeringujärgne tiik tuletõrjevee saamiseks. Ehitisregistri andmetel hoonestus puudub, kuid rajatud on puurkaev. Juurdepääsutee hoonestusalale on eraomandis oleva Järveääre tee katastriüksuse kaudu, mille üheks kaasomanikuks on Kaiti katastriüksuse omanik. Katastriüksus koosneb järgnevatest kõlvikutest: 9293 m<sup>2</sup> metsamaa ja 730 m<sup>2</sup> muu maa. Katastriüksus on aastaid seisnud kasutusest.

Planeeringuala piirneb elamumaa sihtotstarbega Liisi (katastritunnus 37301:002:0541), Antsu (katastritunnus 37301:002:0544), Kreedi (katastritunnus 37301:002:0543) katastriüksustega ja transpordimaa sihtotstarbega Järveääre tee (katastritunnus 37301:002:0546) katastriüksusega. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

### 2.2. Tehnovõrgud

Katastriüksuse Järveääre tee poolisel küljel asub elektri liitumiskilp.

Samuti on teepoolsele küljele, katastripiirist 20m kaugusele, rajatud puurkaev (EHR kood: 220820314).

Kaiti katastriüksusele on rajatud detailplaneeringujärgne tiik tuletõrjevee saamiseks.

Rohkem tehnovõrke ja rajatisi krundil pole.

### 2.3. Liikluskorraldus, olemasolevad teed.

Planeeringuala piirneb kirdest eraomandis oleva Järveääre teega, mis ristub 390m. kaugusel avalikult kasutatava 21117 Kärla-Karujärve teega.

Juurdepääs Kaiti katastriüksusele on võimalik läbi olemasoleva mahapöörde, Järveääre teelt. Olemasoleva mahapöörde kõrval on võsast puhastatud ja osaliselt liivaga täidetud parkimisala. Alale lähim bussipeatus asub ca 1,5 km kaugusel Kärla-Karujärve tee ääres.

### 2.4. Haljastus

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel on kinnistu rohelises võrgustikus ning väärtuslikul maastikul.

**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 asustumus, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Paiküla, Kaiti detailplaneering. Töö Nr: 02/2024 DP

- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kiviunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.

**Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on rohelise võrgustiku aladel Saare maakonnas järgmised tingimused:**

- Vältida olulise ruumilise mõjuga ehitiste rajamist.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- 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.
- Puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud –

Valdavalt on planeeringuala kaetud kõrghaljastusega. Järveääre tee poolses kirdeküljes on haljastus madalam põõsastik.

Katastriüksusel, pindalaga 10023 m<sup>2</sup>, on kinnisturaamatu andmetel 9293 m<sup>2</sup> metsamaad ja 730 m<sup>2</sup> muud maad.

Kuna olemasoleva parkimisala pindala metsamaa-alal on 245 m<sup>2</sup>, siis on krundil alles 9291-245= 9046 m<sup>2</sup> metsamaad.

Haljastuses domineerivad lehtpuud: kask ja haab. Peapuuliik on kask. Alusmetsana domineerib sanglepp. Puistu on loodusliku tekkega.

Puuliikide esindatus on rikkalik tänu valdavalt viljakale mullale.

Metsa omapäraks on väga vanade ja suure läbimõõduga üksikpuude vähene esinemine, valdavalt lehtpuude tüved läbimõõdus 10...12 cm. Vanad puud on jämedamad, kuid üldjuhul sama kõrged võrreldes ümbritseva metsaga. Põhilised puuliigid, mis on jõudnud märkimisväärse vanuseni ja diameetrini on tammed ja kuused.

### 3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

#### 3.1. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus

Planeeringuala asub Kuressaare linnast ca 25 km kaugusel ja Kärla alevikust ca 5 km.

Kärla alevikus asuvad lasteaed, kool, muusikakool, spordihall, kauplus, rahvamaja.

Planeeringualast loodes asub Karujärv, ning ala kõrvale jääb Karuka tee.

300 m. kaugusel kagu pool asub Kärla-Karujärve tee, seega transporditingimused on antud alal head.

Katastriüksus asub Karujärve ligiduses (160 m) ja selle ümbruskond on määratletud kui tervisespordi piirkond ja peamiselt lühiajalise puhkuse veetmise piirkond.

Järve ümber jäävad alad on valdavalt sarnased elamumaa krundid, vaheldumisi metsa ja põllumaadega.

#### 3.2. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Vastavalt Kärla Vallavolikogu 21. märtsi 2006. a otsusega nr 8 kehtestatud Kärla valla

üldplaneeringule (edaspidi nimetatud üldplaneering) ei ole planeeringualale juhtotstarvet

määratud, tegemist on põllu- ja metsamajandusmaaga. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.3.1.

kohaselt Karujärve ääres elamumaid ei reserveerita, kuid kogu sellele alale on surve elamute

ehitamiseks. Üldplaneeringu kaardi alusel asub planeeringuala Karujärve äärses detailplaneeringu

koostamise kohustusega alal, kus elamute rajamine toimub detailplaneeringute kaudu üldplaneeringus toodud tingimustel.

Üldplaneeringu kohaselt on piirkonna arengueelduseks hooajalise sisserände suurenemine suviste puhkajate näol, mis elavdab pikemas perspektiivis teenustesektorit.

Üldplaneeringu kohaselt on kõikidele reserveeritavatele elamumaadele võimaldatud ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 20% ulatuses, et soodustada turismi ja puhkusega seotud teenuste (majutus, toitlustus) arengut. Üldplaneeringuga on määratud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune, lubatud on kuni 3 hoonet, lubatud ehitusalune pind on kuni 10% krundi pindalast, eluhoonete väikseim vahekaugus on 30 m. ning säilitada tuleb 80% krundil kasvavast metsast.

Saare maakonna planeeringu ja teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt on Karujärve ümbrus määratletud kui tervisespordi piirkond ja peamiselt lühiajalise puhkuse veetmise piirkond.

### 3.3. Tingimused puhkealade kasutamiseks:

- Tervispordiradade planeerimisel ja ehitamisel säilitada kohalikud loodusväärtused ja kultuuripärand.
- Üldplaneeringutega tuleb aladel täpsemalt määratleda puhke- ja virgestusmaa ja/või supelranna maa juhtfunktsioon, nähes ette mitmekesised võimalused puhkuseks – päevitamine - suplemine, aktiivne ja vaikne puhkus.
- Aladele võib anda ärimaa kõrvalfunktsiooni puhkemajandusliku teeninduse eesmärkidel.
- Puhkealadel tuleb tagada heakord, elementaarsed tervisekaitsenõuded (prügikastid, välikäimlad, joogivesi), rajada väikevormid (pingid, kiiged, viidad, varjualused, pikniku- ja lõkkeplatsid jmt), parklad, liikumisteed, välisväljakud, välisvalgustus jm vajalik.
- Aladele peab olema juurdepääs mööda kergliiklusteid.
- Supelranna kasutamise ja hooldamise korra kehtestab kohalik omavalitsus ja teavitab sellest supelrannas viibijaid (viidad, tahvlid).
- Arvestada puhkealade rekreatsioonitaluvusega sh sotsiaalse taluvusega - alade kasutamine ei tohi tekitada rahulolematust kohalike elanike hulgas ega mõjutata negatiivselt nende eluviisi.

Piirkonnas paiknevate elamute puhul on valdavalt tegemist traditsiooniliste viilkatustega elamutega, katusekalded vahemikus 35 - 45 kraadi, katusekatte materjal on enamjaolt plekk. Välisviimistluse osas on kasutatud traditsioonilisi naturaalseid ehitusmaterjale: puitu, vähesel määral krohvi ning looduslikku kivi. Planeeringuala lähinaabruse katastriüksustest on osa hoonestatud elamute ja abihoonetega.

Käesoleva planeerimislahenduse eesmärgiks on läbi inimtegevuse taastada ja jätkuvalt hooldada olemasolevat kooslust. Elamumaa arendatakse hajaasustuse põhimõttel. Hoonestusalad krundil paiknevad vastavalt looduslikele võimalustele ning tingimustele.

Kaiti detailplaneeringu lahendus arvestab ümberkaudsete kruntide ning hoonestuse struktuuri, sihtotstarvete, suuruse ja paiknemisega.

Käesoleva tööga ette nähtud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga ning jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi.

Asustuse areng maa-alal ei löhu keskkonda, kuna arvestab looduslikke ja keskkondlikke tingimusi. Eeltoodust võib järeldada, et planeeritav tegevus on kooskõlas Saare maakonna planeeringuga.

### 3.4. Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uute elanike lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike teenuste tarbimine. Positiivne majanduslik mõju avaldub piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### 3.5. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### 3.6. Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol.

Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### 3.7. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine.

Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

#### 4. PLANEERINGULAHENDUS

Kehtiva Tehu-Saadu detailplaneeringuga on katastriüksusele ette nähtud 100% elamumaa sihtotstarve, lubatud ehitada maksimaalselt 2 hoonet (elamu kuni 200 m<sup>2</sup> ja abihoone kuni 60 m<sup>2</sup>). Koostatava detailplaneeringuga taotleb omanik täpsustada hoonete arvu, nende suurust ja sihtotstarbe lisamist (majutushoone maa 20%).

Planeeritakse 1 ühepereelamu, 1 majutushoone ja 1 abihoone ehitamist. Detailplaneeringu nimetus on ``Kaiti detailplaneering``.

Käesolev detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

##### 4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritava Kaiti katastriüksuse piire ei muudeta ja seda ei jagata.

##### 4.2 Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Põhi - ja abihoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Põhijoonisel (joonis 3) on näidatud hoonestusala piirid ning võimalik põhihoone paiknemine.

Krundile on planeeritud ehitada kaks põhihoonet ja üks abihoone ehitisealuse pinnaga kokku kuni 460 m<sup>2</sup>.

Põhihoonete ehitisealune pind on kuni 200 m<sup>2</sup> ühel hoonel ja abihoone ehitisealune pind on kuni 60 m<sup>2</sup>.

Kavandatava majutushoone maht peab olema väiksem ühepereelamu mahust.

Kõik krundile püstitatavad hooned, s.h ajutised, ning kuni 20-60 m<sup>2</sup> hooned, koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega peavad paiknema määratud hoonestusala piirides ning arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse.

Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealusepinnaga hooned ei kuulu detailplaneeringuga määratud maksimaalse ehitisealuse pinna sisse, kuid selliseid hooned ei tohi rajada väljaspoole hoonestusala.

Hoonestus hoonestuslal tuleb planeerida kompaktselt ning säilitada tuleb 80% krundil kasvavast metsast.

Tagatud peavad olema tuleohutuskujad.

Kaiti katastriüksuse planeeritud hoonestusala on kavandatud 15 m. kaugusele piiridest, kuna ÜP nõude järgi peaks elamute väikseim vahekaugus olema 30 m.

Hoonete ja tehnorajatiste täpsed asukohad antakse kavandatavates ehitusprojektides.

##### Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pindala ning paiknemine selgub lõplike hoonete projektidega.

Hoonete arhitektuursed projektid tuleb kooskõlastada KOV arhitektiga eskiisi staadiumis.

Projekteerimisel arvestada kontaktvööndi arhitektuurilisi lahendusi.

Uus hoonestus peab sobituma ümbritsevasse väljakujunenud miljöösse.

Projekteerimisel tuleb järgida piirkonnale omaseid välja kujunenud arhitektuurilisi omadusi. Kogu hoonestuslal järgida arhitektuursetes lahendustes ühest käekirja.



Järgida tuleb väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri s.t hoonete paigutust maastikus, nende arvu ja omavahelist kaugust, samuti ehitusmahtusid, ehitisealust pindala ja arhitektuurseid lahendusi.

Imiteerivate materjalide kasutamine (plastvooder jt) välisviimistlusena on keelatud. Samuti pole välisviimistluses lubatud domineeriva osana kasutada ümarpalki või ristseotisega freeskantpalki.

Olulisemad arhitektuursed tingimused planeeritavatele hoonetele on antud tabelis 2.

Tabel 2. Arhitektuursed tingimused planeeritud hoonetele.

<b>Suurim lubatud hoonete suhteline kõrgus</b>	Põhihoonetel kuni 8,5 m, abihoonetel kuni 5 m.
<b>Hoonete maapealne korruselisus</b>	Põhihoonetel kuni 2, abihoonetel 1.
<b>Hoonete maa-alune korruselisus</b>	Pole lubatud.
<b>Katusetüübid, katusekallete vahemik, katuseharja suund, materjal</b>	Katusetüüp -ühe- või kahepoolne kaldkatus. Lubatud katusekalle: 10° - 45°, 2-korruselisel põhihoonetel 10° - 45° ning 1-korruselisel põhihoonetel ja abihoonetel 10° - 45°, Katusekatte materjal: kivi, valtsplekk, sindel, rullmaterjal. Harja suund: vaba.
<b>Välisviimistlusmaterjalid</b>	Lubatud välisviimistlusmaterjalid: Puit, kivi, betoon, klaas, metall, katusekivi. Fassaadi värvitoonidena kasutada looduslähedasi ümbruskonda sobituvaid toone.
<b>Hoonete minimaalne tulepüsivusklass</b>	TP3

Tehnilistele seadmetele tagatakse müranõuetele vastav lahendus, vajadusel tagatakse müra leevendavate meetmete rakendamine.

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

### 4.3 Haljastus, heakord, piirdeaiad ja vertikaalplaneerimine

#### 4.3.1. Haljastus, heakord.

Planeeringuga luuakse loodusliku ilmega elukeskkond, ning täpsustatakse tingimused raietegevusele kõrghaljastuse säilitamiseks. Olemasolevat kõrghaljastust likvideerida vaid hoonete ja teede vahetul ehitusalal. Keelatud on lageraie.

Uute hoonete rajamisel metsa-alale on soovitatav raadata vaid minimaalselt ehitamiseks vajalik maa-ala. Öueala jätta nn metsaaiaks, kus raietega võib muuta metsa hõredamaks, kuid peab säiluma metsale omane välisilme, perspektiivne järelkasv, kasvukohatüübile spetsiifiline alustaimestik ja peapuuliikide liigiline koosseis.

Raiumisega ei tohi kahjustada metsaalust ja kasvavaid puid. Kände ei juurita, vaid puud lõigatakse võimalikult maapinna lähedalt. Kõnniteed kujundada metsaradadena või kasutada teekatteks graniitsõelmeid, peenkruusa, looduskivisillutist.

Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kiviunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.

Säilitada tuleb vähemalt 80% krundil kasvavast metsast.

Paiküla, Kaiti detailplaneering. Töö Nr: 02/2024 DP

Olemasoleval krundil on 9291 m<sup>2</sup> metsamaad, millest kõigi planeeritavate ehitiste ja ligipääsuteede jaoks väljaraiutatav pind võib moodustada 20%, ehk siis 1858 m<sup>2</sup>.

Kõik väljaraiutatavad pinnad täpsustatakse hoonete ehitusprojektidega.

Käesolevas planeeringus on arvestatud üld ja teemaplaneeringute nõuetega.

#### **4.3.2. Piirdeaiad.**

Piirdeaedu mitte rajada ja hoonestusala mitte tarastada.

#### **4.3.3. Vertikaalplaneerimine**

Eluhoonete põrandate kõrgused seotakse Järveääre tee telje kõrgusega +30 cm.

Valdavalt on Järveääre tee ehitatud olemasolevate maapinna kallete järgi.

Seega on loodepoolse hoone põranda kõrgus 38.50...38.70 m. abs.kõrguses ja kagupoolse hoone põranda kõrgus jääb vahemikku 40,00...40.10 m. absol.kõrguses.

Teeäärne parkimisplats on soovitatav tõsta Järveääre teega ühele kõrgusele, vältimaks järske kaldeid.

Sõidukite parkimisplatsi rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime.

Tagada tuleb kattealune filtratsioon parkla alalt pinnasesse valguva sademevee puhastamiseks.

Planeeritava ala kõrguslik planeerimine, kuivendussvõrk ja teed ning kommunikatsioonid projekteeritakse hoonete ehitusprojektidega ja need tuleb rajada terviklikult enne hoonete ehitamist.

#### **4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Järveääre teelt. Planeeringualale on kavandatud üks parkimisala vahetult sissesõidutee ette.

Üksikelamu kruntide parkimine lahendatakse kruntide siseselt vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 tabelile 9.2, mille kohaselt on igale üksikelamu krundile planeeritud 3 parkimiskohta.

Sõidukite parkimisplatside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime.

Sademeveet ja lund katastriüksustelt ega hoone katustelt ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele ega teemaale.

#### **4.5 Tehnovõrgud- ja rajatised**

Kaiti katastriüksusele on välja ehitatud elektrivarustuse liitumispunkt Järveääre tee ääres.

Kõik ülejäänud tehnovõrgud tuleb lahendada lokaalselt.

Kinnistu veevarustuseks on olemasolev puurkaev.

##### **4.5.1 Vee- ja tuletõrjerveevarustus**

Kaiti katastriüksuse veevarustuseks on olemasolev puurkaev (PRK0064506).

OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi keskmiselt kaitstud.

Planeeritud hoonete veekasutus on hinnanguliselt alla 3 m<sup>3</sup>/d, seega puurkaevu 10m hooldusala sanitaarkaitsealaks ei muudeta.

*Veeseadus: Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse käesoleva seaduse § 154 kohane hooldusala*

Puurkaevu hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht;
- 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

#### 4.5.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Reovee ärajuhtimine on planeeritud septik-imbsüsteemiga.

Septik ja imbsüsteem paigaldatakse kogu kinnistu tarbeks, seega kaugemale jääva hoone hallveed pumbatakse septikusse.

Septiku asukoht plaanil on valitud maksimaalselt krundi keskele ja võimalikult ligidale teele, et oleks tagatud septiku hooldamine.

Imbsüsteemi kitsenduste (50 m imbsüsteemi välisest kontuurist) ulatumisel naaberkinnistutele on vajalik imbsüsteemi asukoht kirjalikult kooskõlastada kinnistute omanikega.

Pealt kinnised mahutid kavandada hoonetest vähemalt 5 m kaugusele, puurkaevust mõlemad vähemalt 10 m kaugusele

Imbsüsteemi kaugus puurkaevust peab olema vähemalt 60 m.

Septikule peab olema tagatud aastaringne juurdepääs puhastamisest osutava veokiga;

Sademeveed juhitakse olemasolevatesse kraavidesse ja immutatakse maapinda.

Planeeritavalt hoonestuselt ja hooneümbruse maapinnalt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.

Sõidukite parkimisplatsi rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime.

Tagada tuleb kattealune filtratsioon parkla alalt pinnasesse valguva sademevee puhastamiseks.

Täpsemad lahendused antakse hoonete ja teede projektiga.

#### 4.5.3 Elektrivarustus

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on olemasolevast liitumispunktist, mis asub kinnistu piiril, Järveääre tee ääres.

Elektrivarustuseks on paigaldatud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp.

Elektritoide liitumiskilbist objektideni näha ette maakaabliga.

Krundisise elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

#### 4.5.4 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Lubatud on ka

Paiküla, Kaiti detailplaneering. Töö Nr: 02/2024 DP

päikesepaneelide kasutamine. Eelistada tuleb päikesepaneele, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadimaterjale.

#### 4.5.5 Sidevarustus

Sidevarustuse kaabelliinid hetkel antud alal puuduvad. Sidelahenduseks võib kasutada mobiilseid lahendusi.

#### 4.6 Tuleohutuse tagamine

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutusseadusest
- siseministri 30.03.2017a. määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" (Red. 01.03.2021)
- Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- Eesti Vabariigi standardist EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti Vabariigi standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

#### Kujad

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpsed tuleohutuskujad hoonestusalal ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus. Tagatud peab olema siseministri 30.03.2017a. määruses nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" (Red. 01.03.2021) kehtestatud nõue, mille kohaselt ehitiste vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 4 m on tuleohutuse tagamiseks vajalik rajada tulemüür, või tagada tule leviku piiramine muude abinõudega kooskõlas Päästeametiga.

#### Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveega varustamiseks on planeeritud olemasolevasse tiiki paigaldada kuivhüdrant.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi.

Projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

#### Päästetehnika ligipääs

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Järveääre teelt.

Kinnistu sissesõidu ees oleva parkimisplatsi laius tagab päästetehnikale võimaluse tagasipöördeks. Hoonetele juurdepääsuteede laius on 4m. mis on piisav päästeameti tehnika ligipääsuks.

Juurdepääsutee projekteerimisel arvestada, et tagatud peab olema kandevõime päästetehnika liiklemiseks.

#### 4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist EVS 809-1:2002. Detailplaneeringu rakendamisel tuleb jälgida järgmisi meetmeid:

- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelevalve;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- tagumiste juurdepääsude jmt murdvaraste jaoks kergesti ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

#### 4.8 Keskkonnatingimused, kliimamuutused

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole.

Planeeringulahenduse elluviimisel tuleb arvestada kliimamuutustega ja näha ette kliimamõju leevendavad meetmed.

Praktilised sammud, mida kliimamuutustega kohanemiseks on rakendatakse, hõlmavad teiste seas meretaseme tõusu tõttu rannalade kaitsmise üleujutuse eest.

Sellele vastavalt on arvestatud vertikaalplaneerimisel.

Samuti on kliimamuutustega kohanemiseks tähtis siduda kasvuhoonegaase, milleks on vajalik võimalikult suuri haljaspindu.

Planeeritavate hoonete alust maapinda tuleb tõsta. Maapinna täitmise eel tuleb viljakas muld koorida ja kasutada sihtotstarbeliselt.

OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardile tuginedes on alal põhjavesi keskmiselt kaitstud.

Ehitustegevusel tuleb põhja- ja pinnavee kaitseks järgida veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõudeid, keskkonnakaitse abinõusid ning pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest. Järgida tuleb ehitamise head tava.

##### 4.8.1 Olemasolev kraavide süsteem

Katastriüksuse kirdepiiril asuv kraav on vajalik ning see tuleb säilitada.

Maapinna tõstmisel ja sadeveesüsteemide rajamisel ning teistel ehitustöödel ei tohi halveneda kraavide toimimine. Sadeveekraavidel on veekaitsevöönd 1m. kraavi servast.

##### 4.8.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele.

Jäätmekäitlus nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel peab vastama jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Juurdepääs jäätmemahutitele peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane.

Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga. Oluline on ehitustöid teostades pöörata kõrgendatud tähelepanu ehitusala korrashoiule.

#### 4.8.3 Müra- ja vibratsioon

Järveääre tee äärsete hoonete müratase võib ületada 40 dB päeval ja 35 dB öösel. Teedest kaugemale jäävate hoonete puhul jääb müratase juba madalamaks kui 30 dB päeval ja 25 dB öösel. Müravalli rajamise vajadus puudub, kuna müra jääb piirnormidesse. Eluhoonete ja tee vahele on jäetud piisava vahemaaga puhverala.

Planeeritavate hoonete ümber jätta müratõkkeks piisavalt kõrghaljastust.

#### 4.8.4 Liigvee ärajuhtimine

Kaiti katastriüksus asub Järveääre tee kõrval, kus on kraav.

Liigveed juhitakse kuivenduskraavi ja immutatakse metsaaladel maasse.

Samuti töötab liigvee hoidlana krundil asuv tiik, mis on kraavidega ühendatud

#### 4.9 Piirangud

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal piiranguteks suurkaev koos hooldusalaga ja vähesel määral elektripaigaldise kaitsevöönd.

#### 4.10 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Krundile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele tuginedes.

#### Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord:

1. Planeeringujärgsete ühiste tehnorajatiste ja kinnistut teenindava tee projekteerimine. Juurdepääsuteed sh mahasõidud ja ühised tehnorajatised rajab arendaja. Ühised tehnorajatised käesolevas planeeringus on kõik planeeritud elektrikaablid ja kõik tuletõrjevee rajatised (torustikud, veevõtukohad).

Tuletõrje veevõtukoha rajamiseks on vajalik esitada ehitusteatis, mis esitatakse enne hoonete taotluste esitamist.

2. Planeeritavatele hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

Hoonete projektid kooskõlastada eskiisi staadiumis Saaremaa valla arhitektiga, enne ehituslubade taotlemist.

3. Kasutuslubade taotlemine.

Elamu peab olema kasutusele võetud enne ärihoone kasutusele võtmist.

Hooneid teenindavad teed ja tehnorajatised tuleb võtta kasutusele hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise/kasutusteatiste esitamise ajaks.

Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvabakatte rajamist.

Paiküla, Kaiti detailplaneering. Töö Nr: 02/2024 DP

Käesoleva detailplaneeringu alusel ei ole Saaremaa Vallavalitsusel kohustust välja ehitada detailplaneeringukohaseid rajatise : tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, ning tehnorajatised.

Saaremaa Vallavalitsus teeb järelevalvet detailplaneeringu realiseerimise üle ehituslubade ja kasutuslubade menetluse käigus.

Detailplaneering on kehtiv, kuni seda ei ole kehtetuks tunnistanud kohaliku omavalitsuse volikogu või kui samale alale ei ole kehtestatud uut detailplaneeringut. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

## 5.EHITUSÕIGUS

Krunt 1

Krundi pindala:	10023 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarbed:	Üksikelumumaa (EP)80%, majutushoone maa (ÄM )20%
Katastriüksuse sihtotstarbed:	Elamumaa E 80% , Ärimaa Ä 20%
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	elamu + majutushoone + 1 abihoone
Maksimaalne hoonete alune pind:	460 m <sup>2</sup>
Maksimaalne hoone ehitisealune pind:	200 m <sup>2</sup> elamu/majutushoone; 60 m <sup>2</sup> abihoone
Hoone lubatud maks. korruselisus:	2 elamu/majutushoone 1 abihoone
Hoone lubatud maks. kõrgus:	elamu/majutushoone 8,5 m ja abihoone 5 m
Harjajoon:	vaba
Katusekalle:	10-45 °
Välisviimistlus materjalid:	Keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale
Minimaalne tulepüsivusklass:	TP3

Projektijuht: Ove Rae

Planeerija: Anu Kuningas

Kutsetunnistus 177579 - Volitatud arhitekt, tase 7.

Tallinn 2025