

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isikud: Viihdejakelu OÜ; Erasik

Versioon 06.05.2022

T – 1956

PlanID –58667

Plan nr: 2017-002

SAAREMAA VALD MÄNDJALA KÜLA  
**MÄNNIVÄLJA**

DETAILPLANEERING

Projekti juht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



## KÖITE KOOSSEIS

### Menetlusedokumentid

1. Lääne-Saare Vallavalitsuse 14.06.2017 korraldus nr 2-3/17/235 Mändjala külas Männivälja detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mittealgatamine

## Seletuskiri

|                                                                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....</b>                                                   | <b>6</b>  |
| 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....                                                                                                | 6         |
| 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.....                                                                                                  | 6         |
| 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:.....                                                                                    | 6         |
| 1.4. Detailplaneeringu koostajad:.....                                                                                                       | 6         |
| <b>2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.....</b>                                                                                                     | <b>6</b>  |
| <b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....</b>                                                                                               | <b>7</b>  |
| 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus: .....                                                                                          | 7         |
| 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:..... | 8         |
| 3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus: .....                                                                                 | 12        |
| 3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus.....                                                                | 13        |
| 3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs.....                                                                                            | 13        |
| <b>4. PLANEERINGUGA KAVANDATU .....</b>                                                                                                      | <b>14</b> |
| 4.1. Krundijaotus: .....                                                                                                                     | 14        |
| 4.2. Planeeritud ehitusõigus ja arhitektuursed põhimõtted hoonetele .....                                                                    | 15        |
| 4.3. Krundile pääs ja parkimine.....                                                                                                         | 16        |
| 4.4. Haljastus ja heakord .....                                                                                                              | 17        |
| 4.5. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused .....                                                                              | 18        |
| 4.6. Keskkonnakaitse .....                                                                                                                   | 18        |
| 4.7. Energiatõhusus .....                                                                                                                    | 19        |
| 4.8. Piirkonna turvalisus.....                                                                                                               | 19        |
| 4.9. Tuleohutusnõuded.....                                                                                                                   | 19        |
| 4.10. Servituutide vajadus.....                                                                                                              | 19        |
| 4.11. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused .....                                                                                   | 20        |
| 4.12. Planeeringu elluviimine .....                                                                                                          | 20        |
| <b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....</b>                                                                                                         | <b>22</b> |
| 5.1. Elektrivarustus.....                                                                                                                    | 22        |
| 5.2. Sidevarustus .....                                                                                                                      | 22        |
| 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon .....                                                                                                     | 22        |
| 5.4. Sademeveekanalisatsioon ja drenaaž.....                                                                                                 | 23        |
| 5.5. Soojavarustus .....                                                                                                                     | 23        |
| <b>6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED .....</b>                                                                                                        | <b>24</b> |
| 6.1. Kruntpositsiooniga 1 .....                                                                                                              | 24        |
| 6.2. Kruntpositsiooniga 2 .....                                                                                                              | 25        |
| 6.3. Kruntpositsiooniga 3 .....                                                                                                              | 26        |
| 6.4. Kruntpositsiooniga 4 .....                                                                                                              | 27        |
| 6.5. Kruntpositsiooniga 5 .....                                                                                                              | 28        |
| 6.6. Kruntpositsiooniga 6 .....                                                                                                              | 29        |
| 6.7. Kruntpositsiooniga 7 .....                                                                                                              | 30        |
| 6.8. Kruntpositsiooniga 8 .....                                                                                                              | 31        |
| 6.9. Kruntpositsiooniga 9 .....                                                                                                              | 32        |
| 6.10. Kruntpositsiooniga 10 .....                                                                                                            | 33        |
| 6.11. Kruntpositsiooniga 11 .....                                                                                                            | 34        |
| 6.12. Kruntpositsiooniga 12 .....                                                                                                            | 35        |
| 6.13. Kruntpositsiooniga 13 .....                                                                                                            | 36        |
| 6.14. Kruntpositsiooniga 14 .....                                                                                                            | 37        |
| 6.15. Kruntpositsiooniga 15 .....                                                                                                            | 38        |
| 6.16. Kruntpositsiooniga 16 .....                                                                                                            | 39        |
| 6.17. Kruntpositsiooniga 17 .....                                                                                                            | 40        |
| 6.18. Kruntpositsiooniga 18 .....                                                                                                            | 41        |

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 6.19. Kruntpositsiooniga 19 ..... | 42 |
| 6.20. Kruntpositsiooniga 20 ..... | 43 |
| 6.21. Kruntpositsiooniga 21 ..... | 44 |
| 6.22. Kruntpositsiooniga 22 ..... | 45 |
| 6.23. Kruntpositsiooniga 23 ..... | 46 |
| 6.24. Kruntpositsiooniga 24 ..... | 47 |

## Joonised

|    |                            |      |
|----|----------------------------|------|
| 1. | Asukoha skeem.             | DP-1 |
| 2. | Kontaktvööndiskeem         | DP-2 |
| 3. | Tugiplaan.                 | DP-3 |
| 4. | Kruntimise plaan           | DP-4 |
| 5. | Põhijoonis                 | DP-5 |
| 6. | Planeeritav elektriühendus | DP-6 |
| 7. | Tehnovõrkude koondplaan    | DP-7 |

## Lisad

1. Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 301305, väljastatud 11.08.2017.
2. AS Kuressaare Veevärk liitumistingimused nr 2485, väljastatud 20.09.2017.

## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD**

### **1.1. Detailplaneeringu koostamise alused**

- Lääne-Saare Vallavalitsuse 14.06.2017 korraldus nr 2-3/17/235 Mändjala külas Männivälja detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamatamine
- Planeerimisseadus

### **1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneering
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Maakatastriseadus
- Majandus- ja taristuministri 07.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Põllumajandusameti 27.03.2017 kiri nr 14.5-1/590-1 Mändjala küla Männivälja detailplaneeringu lähteseisukohad
- Kooli, Männivälja ja Liisi kinnistute detailplaneering (OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt, töö nr T-135-06, kehtestatud 07.07.2010)

### **1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

Geodeetiline alusplaan: Hadwest OÜ, töö nr ja T-21-699, koostatud 16.12.21.

### **1.4. Detailplaneeringu koostajad:**

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Andrus Kilumets- arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200.

Kompro OÜ projektijuht Kai Keel

Planeeringu koostaja on keskkonnakorralduse spetsialist Sirje Kolk.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Ivi Arop- veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik- kütte- ja ventilatsiooni konsultant

## **2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK**

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevate maaüksuste ümberkruntimine, ehitusõiguse määramine elamutele koos abihoonetega, teede ning liikluskorralduse planeerimine, tehnovõrkude- ja rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala haarab enda alla Mändjala külas paiknevad Männivälja tee maaüksused:

- Männivälja tee 1 (katastriüksuse tunnus 34801:008:0552, pindala 8645 m<sup>2</sup>),
- Männivälja tee 2 (katastriüksuse tunnus 34801:008:0558, pindala 7822 m<sup>2</sup>),
- Männivälja tee 3 (katastriüksuse tunnus 34801:008:0553, pindala 8788 m<sup>2</sup>),
- Männivälja tee 4 (katastriüksuse tunnus 34801:008:0559, pindala 7771 m<sup>2</sup>),
- Männivälja tee 5 (katastriüksuse tunnus 34801:008:0554, pindala 8673 m<sup>2</sup>),
- Männivälja tee 6 (katastriüksuse tunnus 34801:008:0560, pindala 7768 m<sup>2</sup>),
- Männivälja tee 7 (katastriüksuse tunnus 34801:008:0555, pindala 9984 m<sup>2</sup>),
- Männivälja tee 8 (katastriüksuse tunnus 34801:008:0561, pindala 7700 m<sup>2</sup>),
- Männivälja tee 9 (katastriüksuse tunnus 34801:008:0556, pindala 10160 m<sup>2</sup>),
- Männivälja tee 10 (katastriüksuse tunnus 34801:008:0562, pindala 7608 m<sup>2</sup>),
- Männivälja tee 11 (katastriüksuse tunnus 34801:008:0557, pindala 10257 m<sup>2</sup>).
- Männivälja tee (katastriüksuse tunnus 34801:008:0551, pindala 8854 m<sup>2</sup>) ning
- Kadariku maaüksusel (katastriüksuse tunnus 34801:008:0341) paiknev Männivälja tee lõik,
- Ohaka tee, mis kulgeb üle Armanni (katastriüksuse tunnus 34801:008:0351, pindala 3,97 ha) ja Holgeri (katastriüksuse tunnus 34801:008:0422, pindala 1,0 ha) maaüksuste.

Männivälja tee maaüksuse sihtotstarve on 100% transpordimaa, ülejäänud maaüksustel 100% elamumaa. Alal kehtib Kooli, Männivälja ja Liisi kinnistute detailplaneering (OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt, töö nr T-135-06, kehtestatud 07.07.2010). Planeeritava ala suurus on kokku ca 10,8 ha.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:  
põhjast:

- Kadariku (katastritunnus 34801:008:0341) 100% maatulundusmaa;
- Õne (katastritunnus 34801:008:0083) 100% maatulundusmaa;
- Mäe (katastritunnus 34801:008:0280) 100% maatulundusmaa;
- Kullimäe (katastritunnus 43301:001:1230) 100% maatulundusmaa;
- Kulliniidi (katastritunnus 34801:008:0314) 100% maatulundusmaa;

lõunast:

- Sepa (katastritunnus 34801:008:0014) 100% maatulundusmaa;

edelist:

- Männivälja tee 2a (katastritunnus 34801:008:0326) 100% maatulundusmaa;
- Vana-Värava (katastritunnus 34801:008:0421) 100% maatulundusmaa;

läänest:

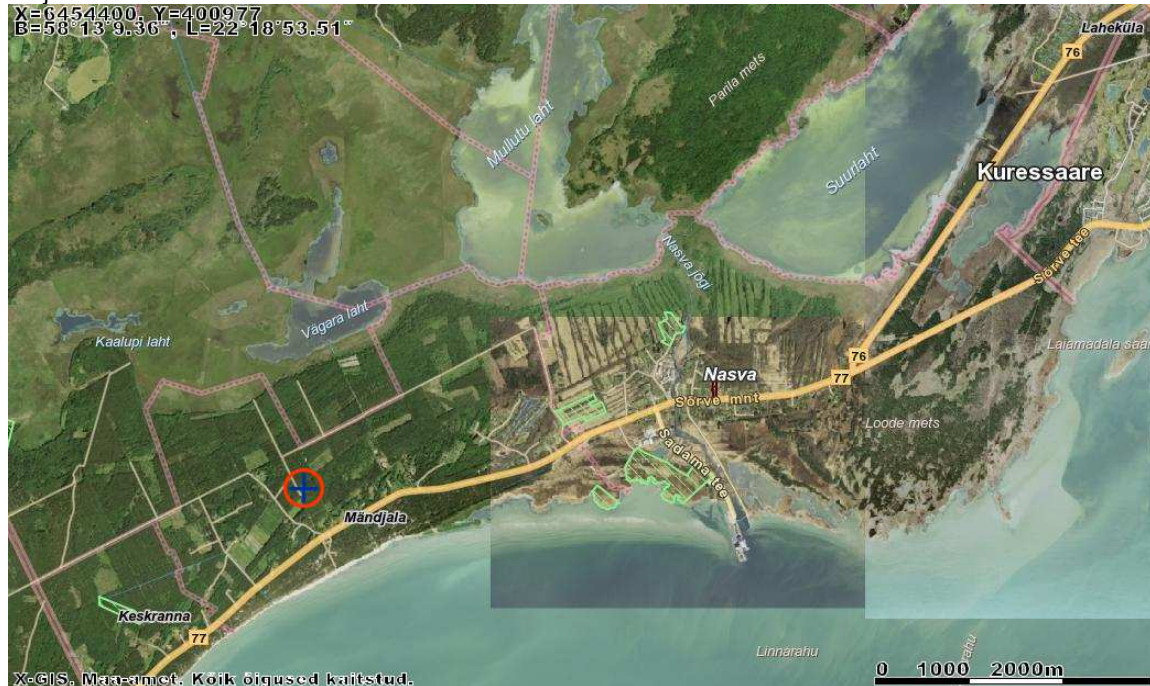
- Armanni (katastritunnus 34801:008:0351) 100% maatulundusmaa;
- Holgeri (katastriüksuse tunnus 34801:008:0422) 100% maatulundusmaa;

idast:

- Kullimetsa (katastritunnus 34801:008:0315) 100% maatulundusmaa;
- Talseni (katastritunnus 34801:008:0120) 100% maatulundusmaa.

Lähim hoonestatud maaüksus on Männivälja tee 2a.

Väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt:



### 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus:

Planeeritava ala lähiümbruses paiknevad peamiselt metsamaad. Alast kagus asuval Männivälja tee 2a (100% maatulundusmaa) maaüksusel on riikliku ehitisregistri andmetel elamu ja abihoone ning selle kõrval asuval Vana-Värava maaüksusele on kavandatud 11 elamukrunti. Planeeritava ala reljeef on tasane.

*Kinnistutel on järgmine kõlvikuline koosseis:*

Männivälja tee 7, 9 ja 11 maaüksused on pea kogu ulatuses haritava maa kõlvikuga. Ülejäänud maaüksused on valdavas ulatuses metsamaa kõlvikuga. Männivälja tee maaüksuse kõlvikuline koosseis on järgmine: 4577 m<sup>2</sup> haritav maa, 2507 m<sup>2</sup> metsamaa ning 1747 m<sup>2</sup> muu maa.

Männivälja tee 1, 3 ja 5 maaüksustel on männimets. Tuginedes maa-ala geodeetilisele mõõdistusele, Metsaportaali andmetele ja maa-ala kohapealsele vaatlusele on peapuuliigiks mänd, mille keskmine kõrgus on ca 8 m, läbimõõt 15 cm ning vanus ca 50 aastat. Männivälja tee 2 ja osaliselt Männivälja tee 4 maaüksustel on tegemist veidi vanema, kuid hõredama metsaga. Seal on peamiseks puuliikideks mänd ja kask - keskmine kõrgus ca 15 m ja läbimõõt 15 cm. Männivälja tee 6 ja 8 maaüksustel on noor hõre puistu, peapuuliigiks kask - keskmine kõrgus 10 m ja läbimõõt 10 cm. Kogu alal, eriti kaasiku osas, on mets võsastunud ja hooldamata. Männivälja tee 7, 9 ja 11 on suures osas lage rohumaa, kus kasvavad üksikud noored männid.

*Maa-alale pääseb* Kuressaare-Sääre tugimaanteelt nr 77, sealt edasi mööda Leebemetsa teed (kohalik tee nr 2700038), Ohaka teed (tee nr 2700037) ja Tiitsumetsa taluteed (tee nr 2700581). Maa-ameti teeregistri kaardi andmetel on Ohaka tee ning Tiitsumetsa talutee erateed. Tiitsumetsa talutee kulgeb osaliselt (ca 125 m ulatuses) Männivälja tee maaüksusel. Nimetatud erateedele on määratud juurdepääsu servituudid.

*Planeeritaval alal on olemasolevalt järgmised kitsendused:*

- Männivälja tee 3, 5, 7, 9 ja 11 maaüksused asuvad kogu ulatuses ning Männivälja tee 1 ja Männivälja tee maaüksused asuvad osaliselt **maaparandussüsteemi maa-alal** (MÄNDJALA-ÜP-203-II).
- Männivälja tee 10, Männivälja tee 11 ja Männivälja tee maaüksused asuvad osaliselt maaparandussüsteemi eesvoolu **veekaitsevööndis** – 1 m tavalisest veepiirist (Veeseadus § 118, LKS §



39) ja **eesvoolu kaitsevööndis** - tiheasustusega alal ulatub avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal 7 meetri kaugusele (Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord § 3).

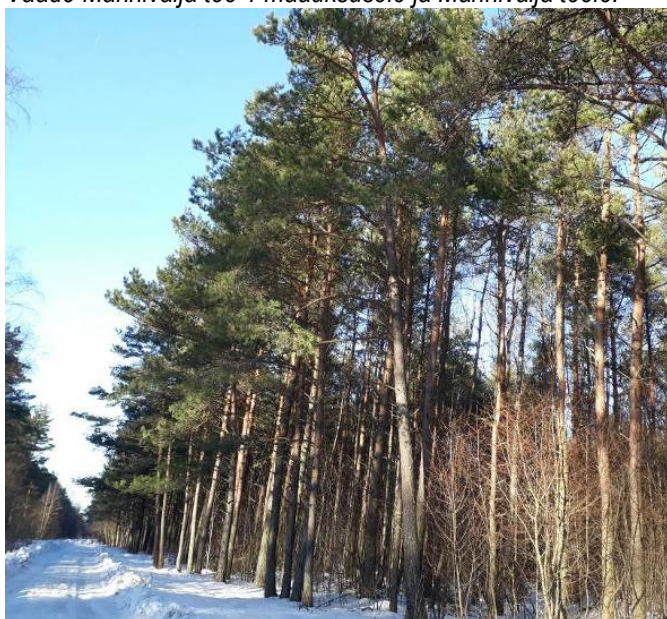
*Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt:*



Põllumajandusamet on oma 27.03.2017 kirjaga nr 14.5-1/590-1 esitanud detailplaneeringu koostamiseks järgmised lähteseisukohad:

- Säilitada olemasolev kuivendus. Vajadusel rajada uusi kraave.
- Kinnistu piires olevatel kraavidel teostada perioodiliselt hoiutöid tagamaks kraavide ja eesvoolu toimimise.
- Kinnistule pääsemiseks üle eesvoolu planeerida olemasolevate truupide rekonstrueerimine ning vajadusel uute ehitamine.

*Vaade Männivälja tee 1 maaüksusele ja Männivälja teele:*





*Vaade Männivälja tee 2 ja 4 maaüksustele:*





*Vaated planeeritaval alal asuvale kaasikule:*





### 3.3. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus:

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud Kaarma vallavolikogu 25.01.2012 a määrusega nr 1 ja Kuressaare linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1.

Väljavõte üldplaneeringust:



Üldplaneeringuga on alal reserveeritud pereelamute ala. Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Pereelamute juhtfunktsiooniga alad on samas määratud ka kui tiheasustusalad.

Üldplaneeringust tulenevad järgmised tingimused ja soovitud pereelamumaade arendamiseks:

- Lubatud on ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).
- Kinnistu jagamiseks mitmeks iseseisvaks katastriüksuseks koostatakse detailplaneering, v.a planeerimisestades sätestatud juhtudel. Kehtiva detailplaneeringuga moodustatud kinnistuid täiendavalt üldjuhul ei jagata.
- Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata.
- Kruntide täisehituse % maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m<sup>2</sup> 20%, v.a Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevöönd.
- Lubatud korruselisus – 2
- Detailplaneeringus, millega kavandatakse uut pereelamuala, tuleb jagada planeeringuala planeeringu elluviimise võimalikkuse põhjal arendusetappidesse kinnistugruppide kaupa.
- Uue pereelamuala detailplaneeringule lisaks võib omavalitsusüksus nõuda olulise tähtsusega tingimuste täpsustamist eriuuringutega (ehitus- ja hüdrogeoloogilised tingimused, elupaigatüüpide geobotaanilised inventuurid vms).
- Metsaga kaetud kinnistutel raadatakse vaid vahetu ehitusala.

**Vastavalt eeltoodule on käesolev detailplaneering Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga kooskõlas.**

### 3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Planeeritaval alal kehtib Kooli, Männivälja ja Liisi kinnistute detailplaneering (OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt, töö nr T-135-06, kehtestatud 07.07.2010). Planeeringu kehtestamise järgselt on ellu viidud vaid maa-ala kruntimine. Alal ehitustegevust ei ole toimunud, krundid on valdavalt kaetud metsamaaga. Käesoleva planeeringuga muudetakse kehtivat detailplaneeringut elamukruntide arvu ja suuruse ning reoveesüsteemi lahenduse osas, samuti lahendatakse juurdepääs maa-alale. Uue planeeringuga kaotatakse lokaalsed reoveepuhastussüsteemid, antakse ruumiliselt terviklikum ja tänapäevaseid võimalusi ning vajadusi arvestav lahendus. Võrreldes kehtiva planeeringuga kavandatud lokaalsete reoveepuhastussüsteemidega koormab ühiskanaliseerimise rajamine ja kasutamine keskkonda oluliselt vähem.

Kõrvalasuval Vana-Värava kinnistul on koostatud planeering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelmute ehitamiseks, maaüksuse jagamine, sihtotstarvete ja liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine. Koostöös Vana-Värava maaüksuse arendajaga kavandatakse ühist kanalisatsioonitorustikku, mis ühendatakse Kuressaare-Sääre maantee äärde rajatud survekanalisatsioonitrassi. Vana-Värava maaüksuse detailplaneering kehtestati Saaremaa Vallavalitsuse 27.03.2018 korraldusega nr 286.

### 3.5. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

Planeeritav ala paikneb Mändjala külas, mis on väljakujunenud suvituspiirkond, kus võib täheldada kõrgendatud erahuvi elamumaade täiendava kasutuselevõtu osas. Paljud suvilad on elamuteks ümberehitatud ning aina rohkem rajatakse uusi elamualasid. Elamuehituse huvi suurenemisel on otstarbekas rajada piirkonda ühiskanaliseerimisvõrk. Lääne-Saare vald (praegu Saaremaa vald) on rajanud Kuressaare-Sääre maantee äärde survekanalisatsioonitrassi, mille kasutus on täna väike. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse sellele täiendavat kasutust. Vana-Värava detailplaneeringu arendajal on huvi kanalisatsioonitorustik välja ehitada Männivälja arendajaga ühiselt. Elektriühenduse võimalused on Mändjala külas head. Piirkonna põhjavesi on suhteliselt kaitstud.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordi peatus paikneb Kuressaare-Sääre tugimaantee (tee nr 77) ääres (Mändjala bussipeatus, kaugus ca 1 km planeeritavast maa-alast). Ühistransport sõidab piirkonnas 3-4 korda päevas. Mändjalast Kuressaare linna (ca 12 km kaugusel) ja Salme alevikku (ca 9 km kaugusel) on võimalik liikuda ka mööda kergliiklusteed. Lähim suurem toidupood paikneb Nasva alevikus (ca 5 km kaugusel), lähimad lasteaiad ja koolid paiknevad Kuressaare linnas ja Salme alevikus.

Läheduses asub avalik aktiivseks puhkuseks kasutatav kaunis liivarand männimetsaga, kus on Mändjala kämping pallimänguplatsidega, surfiklubi, Järve luidete maastikukaitseala. Hea ligipääsetavus ning linnalähedus soodustab elamute ehitust.

Planeeritava ala läheduses paikneb Männivälja tee 2a kinnistul olemasolev elamu, kuhu pääseb Männivälja tee maaüksusel paiknevalt erateelt. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse kavandatav juurdepääsutee avaliku kasutusega, vastavalt kehtivale valla erateede avalikuks kasutamiseks määramise korrale (<https://www.riigiteataja.ee/akt/405062019001>). Sellega seadustatakse olemasolev juurdepääs üle planeeritava maa-ala. Männivälja tee 2a kinnistu vahetusse naabrusesse kavandatud krundid (pos 1 ja 21) paiknevad metsaga ümbritsetud alas, mis Männivälja tee 2a elamu privaatsust oluliselt ei häiri. Planeeritavale krundile pos 24 on ettenähtud maa-ala teenindav tuletõrjeveemahuti, mis lahendab ka Männivälja tee 2a kinnistu välise tuletõrjevee varustuse.

## 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

### 4.1. Krundijaotus:

Käesoleva detailplaneeringuga krunditakse ümber olemasolevad elamumaa sihtotstarbega maaüksused, nii et alale moodustatakse kokku 21 elamukrunti, üks transpordimaa krunt, üks üldmaa sihtotstarbega krunt ning üks tootmismaa sihtotstarbega krunt. Vt lahendust detailplaneeringu joonisel **DP-4 „Kruntimise plaan“**. Üldplaneeringu kohaselt on Männivälja tee piirkond tiheasustusalala, kus elamukruntidele miinimusuurust kehtestatud ei ole. Mändjala külas on mitu sarnast tiheasustusega ala- Kuunari tee ja Juhani tee piirkonnad ning Tiidreku, Männisalu ja Jürna arendused, millele on iseloomulikud elamute ja suvilatega hoonestatud väikesed krundid (kruntide suurused 1500-5000 m<sup>2</sup>). Samuti on kehtestatud Vana-Värava detailplaneering, millega kavandatakse 11 ca 0,5 ha suurust elamukrunti. Planeeritavale alale moodustatakse erineva suuruse ja ehitusõigusega krundid- lagedamale alale väiksemad krundid ning väärtuslikuma metsaga kaetud alale suuremad krundid. Teede rajamiseks moodustatakse eraldi transpordimaa krunt. Elamukruntide suurused jäävad vahemikku 2839-6883 m<sup>2</sup>, mis sobib Mändjala küla üldise asustumustriga ning lähiümbruse planeeringutega.

*Planeeringu järgsed moodustatavad katastriüksused:*

| Pos | Planeeringu järgne pindala, m <sup>2</sup> | Krundi kasutamise sihtotstarve | Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve |
|-----|--------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| 1   | 6888                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 2   | 6279                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 3   | 5002                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 4   | 5102                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 5   | 5101                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 6   | 5106                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 7   | 4812                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 8   | 2841                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 9   | 2931                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 10  | 3534                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 11  | 3487                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 12  | 3132                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 13  | 4992                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 14  | 4180                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 15  | 4177                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 16  | 4180                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 17  | 4182                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 18  | 4184                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 19  | 4184                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 20  | 4180                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 21  | 4403                                       | Pereelamumaa-EP, 100%          | Elamumaa-E-001, 100%                    |
| 22  | 8261                                       | Tee ja tänava maa -LT, 100%    | Transpordimaa-L-007, 100%               |
| 23  | 2748                                       | Puhkerajatise maa -PL, 100%    | Üldkasutatav maa-Üm-017, 100%           |

|    |     |                                                  |                        |
|----|-----|--------------------------------------------------|------------------------|
| 24 | 124 | Veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa-OV, 100% | Tootmismaa-T-003, 100% |
|----|-----|--------------------------------------------------|------------------------|

**Elamumaa** (001; E) on Maakatastriseaduse kohaselt – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;

**Transpordimaa** (007; L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sh:

- teemaa;
- äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa;
- raudteemaa;
- lennuliiklusmaa;
- navigatsiooniseadmete maa;
- kõistee, trammittee ja nendega ehitus- või toimumisviisi poolest sarnane tee või muu raudteest erineva ehitusega rööbastee alune maa.

**Tootmismaa** (003; T) on tootmisesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas:

- põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa;
- sadamaehitiste maa, välja arvatud reisijate teenindamisega seotud ehitiste maa;
- toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa;
- tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa;
- jäätmekäitlusehitiste alune maa, välja arvatud jäätmeoidla maa;
- muu tootmisotstarbel kasutatav maa.

#### 4.2. Planeeritud ehitusõigus ja arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Käesoleva detailplaneeringuga antakse ehitusõigus katastriüksustele positsioonidega 1-21. Krundile pos nr 23 on lubatud rajada külaplatsi jaoks vajalikke rajatisi (nt külakiik, lõkkeplats, varjualune), puurkaev ning alajaam. Detailplaneeringuga on näidatud lubatud hoonestusalad planeeritavatele kruntidele koos ehitusõigusega, vt. joonist DP-5 „Põhijoonis“. Hoonestusalad on määratud maksimaalse suurusega, kuna see võimaldab säästa suuremaid ja väärtuslikumaid puid valides nende vahel hoonete jaoks sobivad kohad. Kohustuslikku ehitusjoont käesoleva planeeringuga ei määrata. Detailplaneeringus näidatud elamute asukohad on tinglikud. Tegelik hoonestus paigutatakse kruntidele konkreetsete ehitusprojektide käigus, lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest. Hoonete ja juurdepääsuteede asukoha valikul arvestada olemasoleva kõrghaljastusega ning vältida liigseid raieid. Lisaks kavandatud ehitusloakohustuslikele hoonetele (maks. ehitisealune pind 250 m<sup>2</sup>) on kruntidele lubatud rajada kuni 2 maksimaalselt 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m abihoonet/rajatist (puukuur, väliköök, mängumaja vms).

##### Planeeritud ehitusõigus kruntidel positsiooniga 1-21

|                                            |                                                                                    |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve             | <b>Pereelamumaa-EP, 100%</b>                                                       |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil         | <b>3</b> (üks elamu + kuni kaks abihoonet)                                         |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 2 kuni 20 m <sup>2</sup> abihoonet/rajatist                                        |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus              | <b>250 m<sup>2</sup></b> (+ 2 väikeehitist)                                        |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus        | elamul maksimaalselt <b>8 m</b> maapinnast, abihoonetel <b>kuni 6 m</b> maapinnast |
| Katusekalle                                | elamu 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus, abihoone 1 korrus                            |
| Harjajoon                                  | Kruntidel 1 kuni 6 ja kruntidel 17 kuni 21 on lubatud katuse kalle 30°;            |
| Välisviimistlus                            | kruntidel 7 kuni 16 katuse kalle 45°;                                              |
| Minimaalne tulepüsivusklass                | ühel krundil kasutada sama katusekallet                                            |
| Parkimiskohtade arv krundil                | paralleelne või risti Männivälja teega                                             |
|                                            | traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms                           |
|                                            | TP-3                                                                               |
|                                            | 2                                                                                  |

Planeeritava ala lähiümbruses ei ole täna väljakujunenud hoonestuslaadi. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja enne kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kavandatud hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - kaasaegse arhitektuurikeelega suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja naaberhooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse iga konkreetse ehitusprojektiga eraldi. Hoonete  $\pm 0.00$  on minimaalselt 0,3 m planeeritud maapinnast.

*Lubatud välisviimistlusmaterjalid:*

Ühel krundil kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Arvestada naabruses paikneva hoonestusega. Eelistada naturaalseid materjale: kivi, puit jms. Välislahenduses ei ole lubatud treitud, nikerdatud, sepistatud jmt imiteerivad võltsdetailid, kaartega avad, sammaskäigud jms elemendid.

Hoonete kavandamisel lähtuda krundil olemasolevast haljastusest- metsaga kaetud kruntidel vältida liigseid raieid. Lageraie on lubatud vaid hoonete ja teede vahetel ehitusalal. Vt. punkti 4.4. Haljastus ja heakord

*Piirded:*

Piiretena eelistada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas- ja lippaedu. Piirde rajamise asukoht on vaba- võib rajada näiteks krundipiirile või õuema ümber vastavalt maaomaniku soovile, kuid mitte väljapoole krundipiiri. Piirdeaedade joonised esitada hoonete ehitusprojektide mahus ja kooskõlastada vallaga. Soovitav on säilitada ja hooldada vanu traditsioonilisi piirdeid, uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavadeist ja -materjalidest. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,2 m, kiviaedadel 0,9 m.

Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud.

#### **4.3. Krundile pääs ja parkimine**

*Maa-alale pääseb* Kuressaare-Sääre tugimaanteelt nr 77, sealt edasi mööda Leebemetsa teed (kohalik tee nr 2700038), Ohaka teed (tee nr 2700037) ja Tiitsumetsa taluteed (tee nr 2700581). Ohaka tee kulgeb osaliselt Holgeri maaüksusel ning osaliselt Armanni maaüksusel (eratee). Tiitsumetsa talutee kulgeb väikeses ulatuses Kadariku maaüksusel ning põhiliselt Männivälja tee maaüksusel ja on kogu ulatuses eratee.

Juurdepääsu tagamiseks planeeritavale alale on seatud Armanni (34801:008:0351) ja Holgeri kinnistule (34801:008:0422) – Ohaka tee - ning Kadariku kinnistule (34801:008:0341) - Tiitsumetsa talutee - tähtajatud servituudid planeeritavate kinnistute kasuks.

Edaspidi on võimalus vallaga kokkuleppel määrata nimetatud teed avalikuks kasutuseks (Saaremaa Vallavolikogu 23.05.2019 määrus nr 9 Erateede avalikuks kasutamiseks määramise ja erateedel tasuta lumetõrje teostamise kord). Männivälja arendaja renoveerib Ohaka tee ning osaliselt Tiitsumetsa talutee kokkuleppel tee omanikega nõuetekohaseks. Teedele on kavandatud tolmuva kate- tänavakivi, kahekordse pindamisega kate või asfaltkate. Männivälja tee on kavandatud avaliku kasutusega ja antakse võimalusel peale rajamist valla omandisse, vastavalt valla eratee avalikuks kasutamiseks määramise korrale (<https://www.riigiteataja.ee/akt/405062019001>). Vastavalt ühisplaneeringu nõuetele on teemaa krundi laiuseks planeeritud vähemalt 10 m. Tiitsumetsa talutee lõigule, mis kulgeb Männivälja teelt Männivälja tee 2a kinnistule, määratakse servituut ning ehitatakse välja koostöös Männivälja tee 2a omanikuga.

Kuna Männivälja tee peab tulevikus teenindama rohkem kui 20 eramut, siis vastavalt EVS 843:2016 tabel 6.7 Juurdepääsude ristlõiked peab tänava laius vastama projekteerimistasemele Hea (4,5 meetrit). Selline lahendus tagab ristlõikes üheaegse liikumisvõimaluse koosseisu SA+SA või ka VA+JR (JK). Käesoleva detailplaneeringuga on Männivälja tee laiuseks kavandatud 5 m. Päästeteenistuse autodele on vajalik vähemalt 3,5 m laiune juurdepääsutee. Tee katendkihtide valik (tänavakivi, kahekordse pindamisega kate või asfaltkate) lahendatakse tee-ehitusprojektiga (teeprojektis kavandada ka teealune dren), mis on koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt. Tee projektiga lahendada vajadusel ka tänavavalgustus. Tuletõrjeveemahuti juurde on kavandatud nõuetekohane ümberpöördekoht. Juurdepääsutee Männivälja teelt krundile pos nr 10 ehitab välja arendaja ning sellele määratakse tähtjatu ja tasuta servituut. Sissesõidud (vajadusel koos truupidega) kruntidele ehitab välja arendaja. Detailplaneeringuala siseteedel on soovitatav sõidukiirus 30 km/h. Teede projekteerimisel, rajamisel ning renoveerimisel arvestada olemasolevate kuivenduskraavide ning truupidega ja tagada maaparandussüsteemi toimivus.



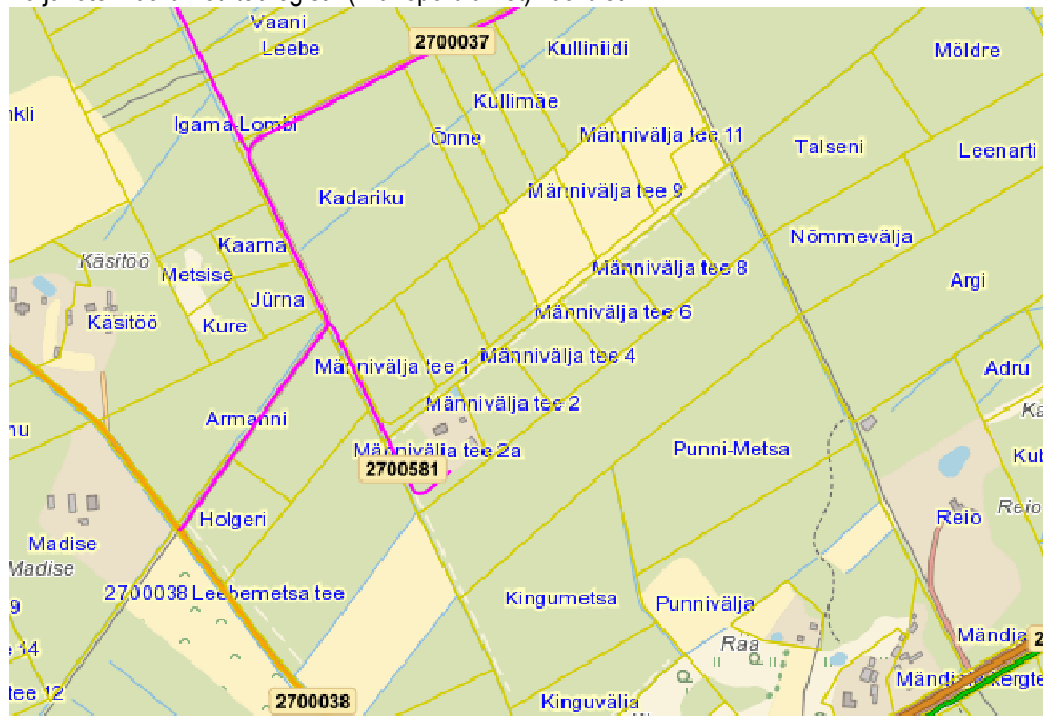
Lume lahti lükkamine ja teehooldus korraldatakse vastavalt kokkuleppele vallaga. Juurdepääsuteede väljaehitamine on kohustuslik enne antud planeeringuga kavandatud hoonete esimese ehitusloa väljastamist. Parkimine lahendada planeeritaval alal krundisiseselt (igaüks oma krundil) hoone arhitektuurse projektiga. Iga eluaseme kohta on arvestatud 2 parkimiskohta.

Männivälja ning Vana-Värava arenduste elluviimisega suureneb Leebemetsa teel liiklussagedus. Leebemetsa tee tuleb koostöös omavalitsuse ja lähipiirkonna arendajatega renoveerida nõuetekohaseks.

#### Leebemetsa tee liiklusrõhu analüüs

Planeeringuga kavandatu elluviimisel suureneb Leebemetsa tee lõigul Ohaka tee - Kuressaare-Sääre tee liiklussagedus põhiliselt hommikul ja õhtusel tippunnil. Männivälja tee detailplaneeringuga lisandub olemasolevatele maksimaalselt 42 sõidutõu ööpäevas. Leebemetsa tee eeldatav liiklussagedus ei ületa 100 sõidutõu ööpäevas. Seega kuulub Leebemetsa tee vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid“ maantee klassi VI. Lähtuvalt eeltoodust ei suurene Leebemetsa teel liiklussagedus oluliselt ning tee rekonstrueerimisel nõuetele vastavaks ei mõjuta liikluskõormuse suurenemine tee läbilaskevõimet. Liiklusrõhu vähendamiseks on soovitatav nimetatud lõigul vähendada lubatud sõidukiirust 40 km/h. Leebemetsa tee rekonstrueerimisel tuleb lähtuda eelnevalt nimetatud määruses esitatud nõuetest.

Väljavõte Maa-ameti teeregistri (Transpordiamet) kaardist:



#### 4.4. Haljastus ja heakord

Metsaga kaetud krundidel raadatakse vaid hoonete ja teede vahetu ehitusala. Keelatud on lageraie. Säilitada tuleb olemasolevad normaalselt arenenud võraga ja tervislikult heas seisukorras olevad puud, mille diameeter on üle 10 cm ning mis ei jää planeeritud hoonete ega teede alla. Metsaga kaetud krundidel kujundada raiete ning metsaaluse koristamisega looduslikud õuealad. Uue haljastuse rajamisel arvestada ümbritseva taimestikuga ja eelistada kohalikke taimeliike.

Pinnast võib tõsta ainult elamuga piirneval alal, nii et ei kahjustaks säilitatavate metsaalal olevate puude kasvutingimusi. Lagedatele haritava maa kõlvikuga krundidele rajada täiendav kõrghaljastus õuealade kaitsmiseks tuulte eest ning privaatsuse tagamiseks.

#### Leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist. Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil. Hoone paigutamiseks tuleb eelistada olemasolevaid lagendikke. Keelatud on lageraie ja põhjendamattult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Metsale omase välisilme peab säilitama: perspektiivne järelkasv, kasvukohatüübile iseloomulik alustaimestik ja peapuuliikide liigiline koosseis. Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede ning parkimiskohtade alla jäävaid puid.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine.

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

Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Uut haljastust rajada ainult hoonete ja juurdepääsuteede lähedusse.

Puude raiel juhendada vastavalt KOV-is kehtivale raieloa väljastamise korrale. Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

Jäätmete sorteeritud kogumine kruntidel peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Olemasolevad kuivenduskraavid säilitatakse ja korrastatakse ning kahjustatud ei tohi saada naaberkinnistute kuivenduse toime (vt ptk 5.4). Krundil positsiooniga 20 paiknev kraav tõstetakse vajadusel ringi krundi piirile, tagades liigvee ärajuhtimise selle krundi kaudu. Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

#### **4.5. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused**

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, kehtestatud maavanema 28.04.2008. a korraldusega nr 474, kohaselt ei paikne planeeritav ala väärtuslikul maastikul ega rohevõrgustiku tugalal.

#### **4.6. Keskkonnakaitse**

Planeeritav ala ei paikne kaitsealal ega piirne kaitstava alaga.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnujuhtimissüsteemi seaduse (vastu võetud 22.02.2005, viimati muudetud 01.07.2015) § 6-le „Olulise keskkonnamõjuga tegevus“, arendaja ei kavanda antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on :

- kanaliseerimine on ette nähtud ühiskanalisatsiooni baasil
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel igal krundil eraldi
- hoonete küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küttekiikide võimaliku kasutamisega
- ehitamise ajal tuleb maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus, st ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonestusalade piires.
- ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi elamute ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnavalaste nõuetega, peetakse kinni ehitamise headest tavadest ja detailplaneeringuga esitatud tingimustest.

#### 4.7. Energiatõhusus

Alates 01.01.2009 jõustus majade energiamärgise nõue. Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

#### 4.8. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

*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.

*Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

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

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

#### 4.9. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Alal on lubatud hooned tuleohutusklassiga TP-3, kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Käesoleva planeeringuga on hoonestusalad kruntide piiridest vähemalt 5 m kaugusel, mis tagab nõutava tuleohutuskuja- 8 m naaberkinnistute hoonestuse vahel. Lähima hoonestatud maaüksusega (Männivälja tee 2a maaüksus) on nõutud 8 m tuleohutuskuja tagatud.

Väline tulekustutusvesi saadakse krundile pos nr 24 kavandatavast tuletõrjeveemahutist. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Nimetatud määruse § 6 lg 5 kohaselt võib tuletõrje veevõtukoha kaugust ehitistest suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Sellest tulenevalt on planeeritavale alale kavandatud üks tuletõrjeveemahuti. Tee veevõtukohani peab olema avatud, sõidetav ja talvel lumest puhastatud.

#### 4.10. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Planeeritavad objektid:

- Puurkaevu hooldusala – 10 m. Piirangud on sätestatud Veeseaduses.

- Kanalisatsiooni reoveepumpla – kuja 10 m. Piirangud on sätestatud määruses Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus<sup>1</sup>.

- Alajaam – kaitsevöönd 2 m alajaamast. Piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Madalpinge maakaabel – kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaablit. Piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Keskpinge maakaabel – kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaablit. Piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Veetorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.
- Kanalisatsioonitorustik – kaitsevöönd 2 m mõlemale poole torustiku telgjoont. Piirangud on sätestatud Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seaduses ja määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.
- Tuletõrjee mahuti – 2 m ehitist. Piirangud on sätestatud määruses Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.
- Juurdepääsutee - tagada juurdepääs avalikult kasutatavale tee. Piirangud on sätestatud Asjaõigusseaduses.

Eeldatavad servituudivajadusega alad on näidatud joonisel DP-7 Tehnovõrkude koondplaan, **alade suurus ja asukoht on ligikaudne ning täpsustatakse projekteerimise käigus.**

Servituutide seadmise vajadus väljapool planeeritavat ala:

| Teeniv kinnisasi             | Servituudi / isikliku kasutusõiguse objekt | Valitsev kinnisasi või isik | Ruumiline ulatus (täpsustub projekteerimise käigus) |
|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Sepa (34801:008:0014)        | Elektri maakaabel                          | Elektrilevi OÜ              | 1 m mõlemale poole kaablit                          |
| Punni-Metsa (34801:008:0260) |                                            |                             |                                                     |
| Punnivälja (43301:001:0251)  |                                            |                             |                                                     |
| Vana-Värava (34801:008:0421) | Kanalisatsioonitorustik                    | AS Kuressaare Veevärk       | Vt. Vana-Värava DP                                  |

#### 4.11. Planeeringu järgsed kehtima jäävad kitsendused

Planeeritaval alal jäävad kehtima kõik peatükis 3.2 toodud kitsendused.

- Krundid pos nr 1-12, 22 ja 23 asuvad osaliselt või kogu ulatuses **maaparandussüsteemi maa-alal** (MÄNDJALA-ÜP-203-II).
- Krundid pos nr 10-13 asuvad osaliselt maaparandussüsteemi eesvoolu **veekaitsevööndis** – 1 m tavalisest veepiirist (Veeseadus § 118, LKS § 39) ja **eesvoolu kaitsevööndis** - tiheasustusega alal ulatub avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal 7 meetri kaugusele (Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord § 3).

#### 4.12. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Kinnistute kruntimine ja vajalike notariaalsete servituutide seadmine;
2. Arendaja rajab (rekonstrueerib) juurdepääsuteed ja vajalikud kommunikatsioonid- ühiskanalisatsioon, -veevärk, elektrivarustus - kuni krundipiirini vastavalt detailplaneeringule ja nendele seatakse vajadusel servituudid (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba). Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.



**Elamute ehituslubade aluseks on iga krundi seisukohalt eraldi vaadeldav juurdepääsutee, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning elektrivarustuse olemasolu – süsteemid peavad olema väljaehitatud konkreetse elamu tarbeks krundi piirini.**

Tehnovõrkude ja teede (k.a. sissesõidud koos truupidega) rajamise kulud krundipiirini katab arendaja.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 5.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 301305, väljastatud 11.08.2017 tuleb planeeritavale alale rajada uus alajaam koos teenindusmaaga. Alajaama asukoht kavandada koormuskeskmesse, mille teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Planeeritava alajaama toide on ette nähtud maakaabelliiniga olemasolevast Reio alajaamast. Elektriliini(de) koridor(id) ühildada teedega toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatult teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (vt. Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Uus alajaam on kavandatud krundile pos nr 23 Männivälja tee äärde. Liitumiskilbid paigutatakse kruntide piiridele mitmekohalistena.

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeritavatele Elektrilevi OÜ kuuluvatele madalpingekaablile kehtib kitsendus vastavalt AÕS § 158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole liini (majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

### 5.2. Sidevarustus

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetelt.

### 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kavandatavate elamute joogivesi lahendatakse kruntidele positsiooniga 23 ja 24 rajatavate puurkaevude baasil, millest võetakse vett vastavalt 10 ja 11 krundi tarbeks, kummaski alla 10 m³/ööpäevas (keskmine ühepere veetarbimine on 10 m³ kuus, see on 0,3 m³/ööpäevas). Veeseaduse § 8 lg 2 p 2 kohaselt on vee erikasutusluba vajalik juhul kui võetakse põhjavett üle 5 m³/ööpäevas. Selleks esitatakse Keskkonnaametil taotlus siis, kui veetarve jõuab vastava tasemeni.

Veetrassidele seatakse vastavad tasuta servituudid kinnistute igakordsete omanike kasuks. Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määruse nr 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 2 lõikele 1 on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m.

Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 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 nimetatud seaduse § 154 kohane hooldusala. Hooldusala ulatus on 10 m. Ühisveevärgi väljaehitamisel piirkonnas on perspektiivselt võimalus sellega liitumiseks. Ühispuurkaevude haldamine toimub maaomanike (kaevu kasutajate) omavahelisel kokkuleppel (see tähendab, et krundi ostuga omandab uus omanik ka mõttelise osa kruntidest pos 23 ja 24). Puurkaevud rajab arendaja.

Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardi andmetel paikneb planeeritav ala suhteliselt kaitstud põhjaveega alal.

Kavandatavate elamute kanalisatsioon ühendatakse olemasoleva ühiskanalisatsioonivõrguga, mille liitumispunkt asub Mändjala kergtee T18 kinnistul (katastritunnus 34801:008:0647). Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on AS Kuressaare Veevärk väljastanud liitumistingimused nr 2485 (vt lisa 2). Liitumistorustik on planeeritud kulgemisega mööda Leebemetsa teed. Kanalisatsioonitorustik tuleb projekteerida tervikliku

lahendusena Vana-Värava ja Männivälja tee arendustel ühine, vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja asjakohastele standarditele ning arvestades maakasutustingimusi. Planeeringualal tekkiva reovee ärajuhtimiseks ühiskanaliseerimiseks on vaja välja ehitada individuaalpump. Reoveepump projekteerimisel on vaja arvestada standardi EVS 848:2013 punktis 7 toodud nõudeid. Survetorustik algab sulgarmatuuri juurest pumpas ja lõpeb survekustutuskäevuga enne iseveolukanaliseerimisega liitumist. Survekustutuskäevu asukohta valikul peab arvestama võimaliku haisu levikuga. Ühiskanaliseerimise juhitud reovee kogus määratakse reoveearvestiga või võrdsustatakse kõigist veeallikatest kokku tarvitatud veega juhul, kui vee-ettevõtja loeb selle mõõtmist usaldusväärseks.

Liitumise rajamiseks tuleb koostada reoveekanaliseerimise eriosade projekt, mille kavandamiseks on lubatud kasutada nendeks töödeks tegevusluba omavat ettevõtet. Ühiskanaliseerimise teenuse kasutamiseks tuleb sõlmida vee-ettevõtjaga teenusleping.

Reoveepump asukoht on planeeritud krundile pos nr 23. Vastavalt Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseerimisehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 7 lg 1 on ühiskanaliseerimise reoveepump kuja ulatus reovee vooluhulga kuni 10 m³/d puhul 10 meetrit.

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud. **Tehnovõrkude paiknemine on joonisel ligikaudne ja täpsustatakse vastava projektiga.**

#### 5.4. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

Tegemist on piisavalt suure maa-alaga, kus võimalikud liigveed juhitakse maapinna planeerimisvõtteid kasutades hoonestusest kaugemale olemasolevasse kraavidesse. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele, teedele ja reoveekanaliseerimisele on keelatud.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on ümbritsevate kraavide kõrgusmärgid ning naaberkrundide maapinna kõrgusmärgid. Tingimuseks on nõue, et planeeritava ala vertikaallahend ei kahjustaks naaberkrunte saju- ja pinnaseveega. Olemasolevad kraavid säilitada ja tagada nende toimimine. Vajadusel rajada krundile drenaaž. Hoone ehitusprojekti staadiumis töötatakse välja lahendused sajuvete pinnasesse immutamiseks ning liigvete ärajuhtimiseks, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkrundidele. Planeeritava alal olev eesvool ning kraavid säilitada ja tagada vooluvee sängide regulaarne puhastamine maavaldajate poolt. Krundil pos nr 20 paiknev kraav suunatakse ümber või tagatakse vee äravool muude ehituslike võtetega (lahendada projekteerimise käigus).

Põllumajandusamet on oma 27.03.2017 kirjaga nr 14.5-1/590-1 esitanud detailplaneeringu koostamiseks järgmised lähteseisukohad, mida peavad maaomanikud järgima:

- Säilitada olemasolev kuivendus. Vajadusel rajada uusi kraave.
- Kinnistu piires olevatel kraavidel teostada perioodiliselt hoiutöid tagamaks kraavide ja eesvoolu toimimise.
- Kinnistule pääsemiseks üle eesvoolu planeerida olemasolevate trüüpide rekonstrueerimine ning vajadusel uute ehitamine.

#### 5.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Ei ole lubatud kasutada kivisütt jms. Samuti soovatakse elamutel vältida õlikütet ja ainult elektrikütet baasil lahendusi. Soovitatakse eelistada individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel maakütte- ja soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad jne) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust läbi võimalikult väikeses koguses elektritarbimise. Metsaga kaetud krundidel on lubatud rajada vaid puuraukudega maaküttesüsteemid.

## 6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED

### 6.1. Kruut positsiooniga 1

(nime ettepanek: Männivälja tee 2)

Krundi pindala: 6878 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv krundil

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

30°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

#### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitSENDUSE tüüp | Valitsev kinnisasi või<br>isik                         | Tingimus                                                                                                                                                                                                       | Ruumiline ulatus                                     |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala         | Põllumajandusamet                                      | Kinnistu piires oleval<br>kraavil teostada<br>perioodiliselt hoiutõid<br>tagamaks kraavide ja<br>eesvoolu toimimise.                                                                                           | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala |
| Puurkaevu hooldusala                   | Männivälja tee 1-<br>Männivälja tee 22<br>elamukrundid | Maa kasutajal pidada<br>kinni krundi läbivate<br>tehnovõrkude ja<br>rajatiste kaitse-<br>eeskirjadest ja<br>võimaldada<br>tehnovõrkude<br>omanikele juurdepääs<br>tehnovõrkude<br>hooldamiseks ja<br>remondiks | 10 m raadiuses<br>puurkaevust                        |

## 6.2. Kruut positsiooniga 2

(nime ettepanek: Männivälja tee 1)

Kruudi pindala: 6281 m<sup>2</sup>

### EHITUSÕIGUS

Kruudi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv kruudil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv kruudil

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

30°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi või<br>isik | Tingimus | Ruumiline ulatus                                     |
|----------------------------------------|--------------------------------|----------|------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala         | Põllumajandusamet              |          | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala |



### 6.3. Kruut positsiooniga 3

(nime ettepanek: Männivälja tee 3)

**Kruundi pindala:** 5002 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

**Kruundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv kruundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv kruundil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet  
(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus  
30°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

#### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi või<br>isik | Tingimus | Ruumiline ulatus                                     |
|----------------------------------------|--------------------------------|----------|------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala         | Põllumajandusamet              |          | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala |

#### 6.4. Kruut positsiooniga 4

(nime ettepanek: Männivälja tee 5)

**Kruundi pindala:** 5098 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

**Kruundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv kruundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv kruundil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet  
(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus  
30°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

#### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi või<br>isik | Tingimus | Ruumiline ulatus                                     |
|----------------------------------------|--------------------------------|----------|------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala         | Põllumajandusamet              |          | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala |

## 6.5. Krunt positsiooniga 5

(nime ettepanek: Männivälja tee 7)

**Krundi pindala:** 5095 m<sup>2</sup>

### EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

30°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi või<br>isik                         | Tingimus                                                                                                                                                                                          | Ruumiline ulatus                                     |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala         | Põllumajandusamet                                      |                                                                                                                                                                                                   | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala |
| Reoveepumpla kuja                      | Männivälja tee 1-<br>Männivälja tee 22<br>elamukrundid | Maa kasutajal pidada kinni<br>krunti läbivate tehnovõrkude ja<br>rajatiste kaitse-eeskirjadest ja<br>võimaldada tehnovõrkude<br>omanikele juurdepääs<br>tehnovõrkude hooldamiseks ja<br>remondiks | 10 m pumplast                                        |

## 6.6. Krunn positsiooniga 6

(nime ettepanek: Männivälja tee 9)

**Krunni pindala:** 5106 m<sup>2</sup>

### EHITUSÕIGUS

**Krunni kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krunnil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krunnil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet  
(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonet maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus  
30°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp     | Valitsev kinnisasi või<br>isik                         | Tingimus                                                                                                                                                                                          | Ruumiline ulatus                                               |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala             | Põllumajandusamet                                      | Kinnistu piires oleval kraavil<br>teostada perioodiliselt hoiutöid<br>tagamaks kraavide ja eesvoolu<br>toimimise.                                                                                 | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala           |
| Reoveepumpla ja<br>kanalisatsioonitorustik | Männivälja tee 1-<br>Männivälja tee 22<br>elamukrundid | Maa kasutajal pidada kinni<br>krundi läbivate tehnovõrkude ja<br>rajatiste kaitse-eeskirjadest ja<br>võimaldada tehnovõrkude<br>omanikele juurdepääs<br>tehnovõrkude hooldamiseks ja<br>remondiks | 2 m mõlemale poole<br>torustikku,<br>reoveepumpla kuja 10<br>m |

### 6.7. Kruut positsiooniga 7

(nime ettepanek: Männivälja tee 11)

**Kruundi pindala:** 4812 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

**Kruundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv kruundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv kruundil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet  
(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus  
45°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

#### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi või<br>isik | Tingimus                                                                                                          | Ruumiline ulatus                                     |
|----------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala         | Põllumajandusamet              | Kinnistu piires oleval kraavil<br>teostada perioodiliselt hoiutõid<br>tagamaks kraavide ja eesvoolu<br>toimimise. | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala |



## 6.8. Kruut positsiooniga 8

(nime ettepanek: Männivälja tee 13)

**Kruundi pindala:** 2839 m<sup>2</sup>

### EHITUSÕIGUS

**Kruundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv kruundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv kruundil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet  
(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus  
45°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi või<br>isik | Tingimus                                                                                                          | Ruumiline ulatus                                     |
|----------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala         | Põllumajandusamet              | Kinnistu piires oleval kraavil<br>teostada perioodiliselt hoiutõid<br>tagamaks kraavide ja eesvoolu<br>toimimise. | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala |

## 6.9. Kruut positsiooniga 9

(nime ettepanek: Männivälja tee 15)

Kruudi pindala: 2931 m<sup>2</sup>

### EHITUSÕIGUS

Kruudi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv kruudil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv kruudil

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet  
(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus  
45°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi või<br>isik | Tingimus                                                                                                          | Ruumiline ulatus                                     |
|----------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala         | Põllumajandusamet              | Kinnistu piires oleval kraavil<br>teostada perioodiliselt hoiutõid<br>tagamaks kraavide ja eesvoolu<br>toimimise. | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala |

## 6.10. Kruut positsiooniga 10

(nime ettepanek: Männivälja tee 17)

**Kruudi pindala:** 3520 m<sup>2</sup>

### EHITUSÕIGUS

**Kruudi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv kruudil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv kruudil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

45°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp            | Valitsev kinnisasi või<br>isik | Tingimus                                                                                                        | Ruumiline ulatus                                     |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala                    | Põllumajandusamet              | Kinnistu piires oleval eesvoolul<br>ja kraavil teostada perioodiliselt<br>hoiutöid tagamaks nende<br>toimimise. | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala |
| Maaparandussüsteemi<br>eesvoolu<br>veekaitsevöönd |                                | Veeseadus § 118                                                                                                 | 1 m veepiirist                                       |
| Maaparandussüsteemi<br>eesvoolu kaitsevöönd       |                                | Maaparandusseadus § 48                                                                                          | 7 m veepiirist                                       |

### 6.11. Krunt positsiooniga 11

(nime ettepanek: Männivälja tee 19)

**Krundi pindala:** 3489 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

45°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

#### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp            | Valitsev kinnisasi või<br>isik | Tingimus                                                                                                                                                                                          | Ruumiline ulatus                                     |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala                    | Põllumajandusamet              | Kinnistu piires oleval eesvoolul<br>teostada perioodiliselt hoiutöid<br>tagamaks selle toimimise.                                                                                                 | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala |
| Maaparandussüsteemi<br>eesvoolu<br>veekaitsevöönd |                                | Veeseadus § 118                                                                                                                                                                                   | 1 m veepiirist                                       |
| Maaparandussüsteemi<br>eesvoolu kaitsevöönd       |                                | Maaparandusseadus § 48                                                                                                                                                                            | 7 m veepiirist                                       |
| Juurdepääsutee                                    | Krunt pos nr 10                | Tagada juurdepääs avalikult<br>kasutatavale tee                                                                                                                                                   | Juurdepääsutee                                       |
| Madalpingekaabel                                  | Elektrilevi OÜ                 | Maa kasutajal pidada kinni<br>krundi läbivate tehnovõrkude ja<br>rajatiste kaitse-eeskirjadest ja<br>võimaldada tehnovõrkude<br>omanikele juurdepääs<br>tehnovõrkude hooldamiseks ja<br>remondiks | 1 m mõlemale poole<br>kaablit                        |
| Veetorustik                                       | Krunt pos nr 10                |                                                                                                                                                                                                   | 2 m mõlemale poole<br>torustiku telgjoont            |
| Kanaliseatsioonitorustik                          | Krunt pos 10                   |                                                                                                                                                                                                   | 2 m mõlemale poole<br>torustiku telgjoont            |

## 6.12. Kruut positsiooniga 12

(nime ettepanek: Männivälja tee 21)

Kruudi pindala: 3141 m<sup>2</sup>

### EHITUSÕIGUS

Kruudi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv kruudil

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Hoonete kõrgus

Katusekalle

Harjajoon

Välisviimistlus

Minimaalne tulepüsivusklass

Parkimiskohtade arv kruudil

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

45°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp            | Valitsev kinnisasi või<br>isik | Tingimus                                                                                          | Ruumiline ulatus                                     |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala                    | Põllumajandusamet              | Kinnistu piires oleval eesvoolul<br>teostada perioodiliselt hoiutõid<br>tagamaks selle toimimise. | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala |
| Maaparandussüsteemi<br>eesvoolu<br>veekaitsevöönd |                                | Veeseadus § 118                                                                                   | 1 m veepiirist                                       |
| Maaparandussüsteemi<br>eesvoolu kaitsevöönd       |                                | Maaparandusseadus § 48                                                                            | 7 m veepiirist                                       |

### 6.13. Krunt positsiooniga 13

(nime ettepanek: Männivälja tee 22)

**Krundi pindala:** 4984 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

45°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

#### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp            | Valitsev kinnisasi või<br>isik | Tingimus                                                                                                                                                                                          | Ruumiline ulatus               |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>eesvool                    | Põllumajandusamet              | Kinnistu piires oleval eesvoolul<br>teostada perioodiliselt hoiutöid<br>tagamaks selle toimimise.                                                                                                 | Maaparandussüsteemi<br>eesvool |
| Maaparandussüsteemi<br>eesvoolu<br>veekaitsevöönd |                                | Veeseadus § 29                                                                                                                                                                                    | 1 m veepiirist                 |
| Maaparandussüsteemi<br>eesvoolu kaitsevöönd       |                                | Maaparandusseadus § 48                                                                                                                                                                            | 7 m veepiirist                 |
| Keskpingekaabel                                   | Elektrilevi OÜ                 | Maa kasutajal pidada kinni<br>krunti läbivate tehnovõrkude ja<br>rajatiste kaitse-eeskirjadest ja<br>võimaldada tehnovõrkude<br>omanikele juurdepääs<br>tehnovõrkude hooldamiseks ja<br>remondiks | 1 m mõlemale poole<br>kaablit  |



#### **6.14. Kruut positsiooniga 14**

(nime ettepanek: Männivälja tee 20)

**Kruudi pindala:** 4180 m<sup>2</sup>

#### **EHITUSÕIGUS**

**Kruudi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv kruudil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv kruudil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

45°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

**6.15. Kruut positsiooniga 15**

(nime ettepanek: Männivälja tee 18)

**Kruudi pindala:** 4177 m<sup>2</sup>

**EHITUSÕIGUS**

**Kruudi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv kruudil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv kruudil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

45°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

**6.16. Kruut positsiooniga 16**

(nime ettepanek: Männivälja tee 16)

**Kruudi pindala:** 4179 m<sup>2</sup>

**EHITUSÕIGUS**

**Kruudi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv kruudil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv kruudil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

45°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

**6.17. Krunt positsiooniga 17**

(nime ettepanek: Männivälja tee 14)

**Krundi pindala:** 4181 m<sup>2</sup>

**EHITUSÕIGUS**

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

30°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

**6.18. Kruut positsiooniga 18**

(nime ettepanek: Männivälja tee 12)

**Kruudi pindala:** 4184 m<sup>2</sup>

**EHITUSÕIGUS**

**Kruudi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv kruudil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv kruudil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

30°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

**6.19. Krunt positsiooniga 19**

(nime ettepanek: Männivälja tee 10)

**Krundi pindala:** 4184 m<sup>2</sup>

**EHITUSÕIGUS**

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

30°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

## 6.20. Kruut positsiooniga 20

(nime ettepanek: Männivälja tee 8)

**Kruundi pindala:** 4182 m<sup>2</sup>

### EHITUSÕIGUS

**Kruundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv kruundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv kruundil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet

(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus

30°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi<br>või isik | Tingimus                                                                                                             | Ruumiline ulatus |
|----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| kruundil olev<br>sademeveekraav        | Sepa kinnistu                  | Kinnistu piires oleval<br>kraavil teostada<br>perioodiliselt hoiutõid<br>tagamaks kraavide ja<br>eesvoolu toimimise. | kraav            |



## 6.21. Krunt positsiooniga 21

(nime ettepanek: Männivälja tee 6)

**Krundi pindala:** 4406 m<sup>2</sup>

### EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

**Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala**

**Hoonete kõrgus**

**Katusekalle**

**Harjajoon**

**Välisviimistlus**

**Minimaalne tulepüsivusklass**

**Parkimiskohtade arv krundil**

Elamumaa-E-001-100%

1 elamu ja 2 abihoonet  
(+2 väikeehitist)

250 m<sup>2</sup>

Elamul maksimaalselt 8 m maapinnast, kuni 2 korrust  
(1 põhikorrus ja 1 katusekorrus)

Abihoonel maksimaalselt 6 m maapinnast, 1 korrus  
30°, kalde valikul arvestada naaberhoonete  
katusekalletega

paralleelne või risti Männivälja teega

traditsioonilised naturaalsed materjalid- kivi, puit jms

TP-3

2

### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi<br>või isik                         | Tingimus                                                                                                                                                                                                       | Ruumiline ulatus              |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Puurkaevu hooldusala                   | Männivälja tee 1-<br>Männivälja tee 22<br>elamukrundid | Maa kasutajal pidada<br>kinni krundi läbivate<br>tehnovõrkude ja<br>rajatiste kaitse-<br>eeskirjadest ja<br>võimaldada<br>tehnovõrkude<br>omanikele juurdepääs<br>tehnovõrkude<br>hooldamiseks ja<br>remondiks | 10 m raadiuses<br>puurkaevust |

**6.22. Kruut positsiooniga 22**  
(nime ettepanek: Männivälja tee)  
**Kruudi pindala:** 8285 m<sup>2</sup>

**EHITUSÕIGUS**

**Kruudi kasutamise sihtotstarve**

Transpordimaa - L- 007 - 100%

**Hoonete suurim lubatud arv kruudil**

-

**KITSENDUSED**

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi<br>või isik                         | Tingimus                                                                                                                                                                                          | Ruumiline ulatus                                     |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala         | Põllumajandusamet                                      | Kinnistu piires oleval kraavil<br>teostada perioodiliselt hoiutõid<br>tagamaks kraavide ja eesvoolu<br>toimimise.                                                                                 | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala |
| Keskpingekaabel                        | Elektrilevi OÜ                                         | Maa kasutajal pidada kinni<br>kruuti läbivate tehnovõrkude ja<br>rajatiste kaitse-eeskirjadest ja<br>võimaldada tehnovõrkude<br>omanikele juurdepääs<br>tehnovõrkude hooldamiseks ja<br>remondiks | 1 m mõlemale poole<br>kaablit                        |
| Madalpingekaabel                       |                                                        |                                                                                                                                                                                                   |                                                      |
| Veetorustik                            | Männivälja tee 1-<br>Männivälja tee 22<br>elamukrundid |                                                                                                                                                                                                   | 2 m mõlemale poole<br>torustiku telgjoont            |
| Kanalisatsioonitorustik                | AS Kuressaare<br>Veevõrk                               |                                                                                                                                                                                                   |                                                      |
| Reoveepumpla<br>hooldusala             | AS Kuressaare<br>Veevõrk                               |                                                                                                                                                                                                   | 10 m reoveepumplast                                  |
| Juurdepääsutee                         | Männivälja tee 2a<br>(34801:008:0326)                  | Tagada juurdepääs avalikult<br>kasutatavale teele                                                                                                                                                 | Juurdepääsutee                                       |

### 6.23. Krunt positsiooniga 23

(nime ettepanek: Männivälja tee 23)

**Krundi pindala:** 2748 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

**Krundi kasutamise sihtotstarve**

Üldkasutatav maa - Üm- 017 - 100%

**Hoonete suurim lubatud arv krundil**

-

Krundile on lubatud rajada külaplatsi jaoks vajalikke rajatise (nt külakiik, lõkkeplats, varjualune), puurkaev ning alajaam.

#### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi<br>või isik                         | Tingimus                                                                                                                                                                                          | Ruumiline ulatus                                                                               |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala         | Põllumajandusamet                                      |                                                                                                                                                                                                   | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala                                           |
| Veetorustik ja puurkaev                | Männivälja tee 1-<br>Männivälja tee 22<br>elamukrundid | Maa kasutajal pidada kinni<br>krundi läbivate tehnovõrkude ja<br>rajatiste kaitse-eeskirjadest ja<br>võimaldada tehnovõrkude<br>omanikele juurdepääs<br>tehnovõrkude hooldamiseks ja<br>remondiks | 2 m mõlemale poole<br>torustiku telgjoont ning<br>puurkaevust,<br>puurkaevu hooldusala<br>10 m |
| Alajaam                                | Elektrilevi OÜ                                         |                                                                                                                                                                                                   | 2 m alajaama ümber                                                                             |

#### 6.24. Kruut positsiooniga 24

(nime ettepanek: Männivälja tee 4)

Kruudi pindala: 123 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

Kruudi kasutamise sihtotstarve

Tootmismaa – T - 003 - 100%

Hoonete suurim lubatud arv kruudil

-

Kruudile on lubatud rajada puurkaev, tuletõrje veemahuti jm vajalik tehnotaristu.

#### KITSENDUSED

| Servituudi vajadus/<br>kitsenduse tüüp | Valitsev kinnisasi<br>või isik                         | Tingimus                                                                                                                                                                                          | Ruumiline ulatus                                                                               |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maaparandussüsteemi<br>maa-ala         | Põllumajandusamet                                      | Kinnistu piires oleval kraavil<br>teostada perioodiliselt hoiutõid<br>tagamaks kraavide ja eesvoolu<br>toimimise.                                                                                 | Maaparandussüsteemi<br>reguleeriva võrgu maa-<br>ala                                           |
| Veetorustik ja puurkaev                | Männivälja tee 1-<br>Männivälja tee 22<br>elamukrundid | Maa kasutajal pidada kinni<br>krundi läbivate tehnovõrkude ja<br>rajatiste kaitse-eeskirjadest ja<br>võimaldada tehnovõrkude<br>omanikele juurdepääs<br>tehnovõrkude hooldamiseks ja<br>remondiks | 2 m mõlemale poole<br>torustiku telgjoont ning<br>puurkaevust,<br>puurkaevu hooldusala<br>10 m |
| Tuletõrje veemahuti                    |                                                        |                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |