

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr 10250459, tel/faks 453 3237, e-post: kop@hot.ee



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järevalve Inspektsiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004-E

TELLIJA: KIHELKONNA VALLAVALITSUS

T – 129-07

A – 7

SAARE MAAKOND,
KIHELKONNA VALD,
KUUMI KÜLA,
HASA MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

**KURESSAARE
2007**

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem.	DP-1
Tugiplaan.	DP-2
Maakasutuse plaan.	DP-3
Põhijoonis.	DP-4
Tehnovõrkude plaan.	DP-5
Juurdepääsutee	DP-6

3. Lähtematerjalid

Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr 21, 09. veebruar 2007 Kuumi küla Hasa maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks koos lisaga 1: detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, 28. veebruar 2007.a.
Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Saarte region tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 133850, 25. jaanuar 2008. a.

SELETUSKIRI.	4
1. ÜLDOSA.	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. ALGATAJA.	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.	4
1.5. EESMÄRGID.....	5
2. PLANEERIMISLAHENDUS.	6
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.	6
2.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.....	6
2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.....	8
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	8
2.6. KESKKONNAKAITSE.	10
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.	12
2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.	12

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla Hasa maaüksuse Kuumi külas, vastavalt katastri tunnusega 30101:004:0149 registriosaga nr 2052234, suurustega 19,76ha, sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011-100%.

1.2. ALGATAJA.

Planeeringu algatas Saarte Metsamajanduse OÜ esindaja Marek Mägi taotlusega Kihelkonna Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Kihelkonna Vallavalitsuse korraldus nr 21, 09. veebruar 2007 Kuumi küla Hasa maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamiseks koos lisaga 1: detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, 28. veebruar 2007.a.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Geosnap TM-25.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Kihelkonna valla üldplaneeringu eelnõu.

Ehitusseadus.

Looduskaitseseadus.

Asjaõigusseadus.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav Hasa maaüksus asub Kihelkonna vallas, Kuumi külas Karujärve lääne rannikul. Karujärv kuulub Natura 2000 loodushoiualasse. Hasa kinnistu Natura 2000 hoiuala koosseisu ei kuulu. Planeeritaval maa-alal puudub üldplaneering.

Planeeritav maa-ala piirneb põhja poolt Kuumi-Kaarli ja Karula kinnistutega, idast Karujärvega, lõunast Kuusiku ja Kõrve kinnistutega ning riigi reservmaadega ning läänest Joosti kinnistuga.

Maa-alale pääseb Üru-Pidula riigi kõrvalmaanteelt nr 21116, edasi vallale kuuluvat Kuumi küla teed nr 4 pidi ja sealt üle Kihelkonnametskonna XVII katastriüksuse 30101:004:0265 ja üle Karula kinnistut kulgevat erateed pidi.

Olemasolevalt on Reimuse-Metsa katastriüksuse koosseisus metsamaad 15,96ha, muud maad 3,38ha (s.h. vee all 0,35ha) ja haritavat maad 0,42ha.

Hasa kinnistut läbib AS Jaotusvõrgu 10kV õhuliin, liinikaitsevööndiga 10m mõlemale poole liini telge. Maa-ala läbivad olemasolev tee, mida pidi pääseb lõuna pool olevatele maaüksustele.

Kinnistul kehtivad järgmised kitsendused:

- **AÕS 158 -“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Kinnistul paikneb AS Jaotusvõrgule kuuluv 10kV õhuliin, liini kaitsevöönditega 10m mõlemale poole liini telge. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”). Maa-alal olevates sadeveekraavides ei või takistada vee voolu.
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“**- Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-4m kaldariba avaliku veekogu, Karujärve, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** - piiranguvööndi laius Karujärve ääres on 100m.
- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd“**- järvekaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini, s.o. 100m Karujärve veepiirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 10m Karujärve veepiirist.

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Hasa kinnistu jagamine eraldi kruntideks ja nende sihtotstarvete muutmine, kruntidel hoonestusalade piiritlemine ja hoonestustingimuste määramine igale krundile ühe elamu ja abihoone püstitamiseks, teede, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, juurdepääsutee rajamiseks Karule (kat nr 30101:004:0206) ja Kihelkonnametskonna XVII (kat nr 30101:004:0265) maaüksusi läbivale teosale servituutide seadmise vajaduse väljaselgitamine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritaval maa-alal olev Hasa kinnistu jagatakse neljateistkümneks krundiks, neist kolmteist kavandatava sihtotstarbega Elamumaa-E-001-10% ja Maatulundusmaa-M-011-90% krunti ja üks Transpordimaa-L-007.100% krunt. Kruntimisel on arvestatud olemasoleva teevõrguga. Hoonestusalade määramisel on arvestatud asjaoluga, et need paiknevad üksteisest 100m kaugusel (vt. planeeringu joonist DP-4 „Põhijoonis”).

Planeeringus antud **kruntide aadressid on tinglikud**, mis saavad lõplikud nimed uute katastriüksuste moodustamisel, vastavalt omaniku soovile.

TABEL 1. KRUNTIDE NÄITAJAD JA ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi aadress	Planeeritud kruntide sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. Korruselisus ja kõrgus maapinnast	Maks. hoonete arv krundil
Hasa 1	Elamumaa-E-001-100%	17172	Hasa kinnistu	200	1,5 korrust, max 7,5m elamul ja 6m abihoonel	2
Hasa 2	Elamumaa-E-001-100%	10058	Hasa kinnistu	200	1,5 korrust, max 7,5m elamul ja 6m abihoonel	2
Hasa 3	Elamumaa-E-001-100%	10088	Hasa kinnistu	200	1,5 korrust, max 7,5m elamul ja 6m abihoonel	2
Hasa 4	Elamumaa-E-001-100%	12711	Hasa kinnistu	200	1,5 korrust, max 7,5m elamul ja 6m abihoonel	2
Hasa 5	Elamumaa-E-001-100%	11957	Hasa kinnistu	200	1,5 korrust, max 7,5m elamul ja 6m abihoonel	2
Hasa 6	Elamumaa-E-001-100%	12041	Hasa kinnistu	200	1,5 korrust, max 7,5m elamul ja 6m abihoonel	2
Hasa 7	Elamumaa-E-001-100%	12122	Hasa kinnistu	200	1,5 korrust, max 7,5m elamul ja 6m abihoonel	2

Hasa 8	Elamumaa-E-001-100%	12246	Hasa kinnistu	200	1,5 korrust, max 7,5m elamul ja 6m abihoonel	2
Hasa 9	Elamumaa-E-001-100%	13238	Hasa kinnistu	200	1,5 korrust, max 7,5m elamul ja 6m abihoonel	2
Hasa 10	Elamumaa-E-001-100%	12965	Hasa kinnistu	200	1,5 korrust, max 7,5m elamul ja 6m abihoonel	2
Hasa 11	Elamumaa-E-001-100%	13460	Hasa kinnistu	200	1,5 korrust, max 7,5m elamul ja 6m abihoonel	2
Hasa 12	Elamumaa-E-001-100%	25467	Hasa kinnistu	200	1,5 korrust, max 7,5m elamul ja 6m abihoonel	2
Hasa 13	Elamumaa-E-001-100%	29628	Hasa kinnistu	200	1,5 korrust, max 7,5m elamul ja 6m abihoonel	2
Hasa 14	Transpordimaa-L-007-100%	4415	Hasa kinnistu	-	-	-

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Maa-alale planeeritavad kolmteist Elamumaa-E-001-100% sihtotstarbega krunti (Hasa 1 kuni 13) saavad kõik õiguse ehitada krundile maksimaalselt ühe ühekorruselise katusekorrusega ühe- või kahepoolse viilkatusega elamu koos ühe abihoonega. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla 7,5m ja abihoonel 6m, krundi maksimaalne ehitusalune pind on 200m². Planeeringu joonisel DP-4 "Põhijoonis" on näidatud koordinaatidega lubatud ehitusalad (eraldi katastriüksusena elamumaa sihtotstarbega), mis jäävad üksteisest 100m kaugusele ja naaberkinnistutest vähemalt 4m kaugusele piirist. Hoonete asukohad joonisel on tinglikud, täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus. Hooned on lubatud ehitada tulepüsivusklassiga TP-3.

Hoonestuse arhitektuuris kasutada Saaremaale iseloomulikke ehitustraditsioone- ja materjale, sobitades need maa-alale vastavalt piirkonna traditsioone (ajalooliselt väljakujunenud taluhoonestuse arhitektuur) ja maastiku miljööd arvestades. Maa-alal tagada hoonete omavaheline sobivus, selleks võib Kihlkonna vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoonete välisviimistlusel eelistada looduslähedasi ja naturaalseid materjale (välisseinad: puit, palk või kivi; katusematerjal: puit, roog, kärgruberoid või katusekivi;

aknaraamid ja ukсед puidust), vältides naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms.). Mitte kasutada freesitud ümarpalki. Värvilahendused antakse projekteerimistingimuste väljastamisel.

Järvele pääsemiseks on krundile Hasa 12 kavandatud 5 kuni 7m pikkune puidust ujuv paadisild väikepaatide tarbeks.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säästa ja säilitada, hoides ehitustegevuse planeeritud ehitusala piires. Maa-alal olev metsala tuleb maksimaalselt säilitada. Kavandatavad elamud on planeeritud hooajalise kasutusega, mis harmoneeruvad metsa keskkonnaga. Hoonete ümbrust mitte kultuuristada, säilitada metsale omane välisilme, liigiline koosseis ja alustaimestik. Kultuurmuru ja viljapuuaeda mitte rajada, soovi korral kasutada kujunduses looduslikke taimeliike (näiteks liivateesid, kiviktaimla liike). Krundisisesed jalgteed kujundada metsaradadena, vajadusel kasutada radade pinnakattematerjalina puitliipreid, peenkruusa, liiva vms.

Piirdeid seoses planeeritava maa-ala asumisega rohelise võrgustiku alal, **mitte rajada**.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Maa-alale pääseb Üru-Pidula riigi kõrvalmaanteelt nr 21116, edasi vallale kuuluvat Kuumi küla teed nr 4 pidi ja sealt üle Kihelkonnametskonna XVII katastriüksuse 30101:004:0265 ja üle Karula kinnistut kulgevat erateed pidi.

Planeeringu alale moodustatakse maa-ala läbiv transpordimaa krunt, Hasa 15, mida kaudu pääseb edasi planeeritavast maa-alast lõunasse jäävatele kinnistutele. Hasa 1, Hasa 2, Hasa 3, Hasa 4, Hasa 5, Hasa 6, Hasa 8, Hasa 9, Hasa 10, Hasa 12, ja Hasa 14 kruntidele seatakse läbipääsu servituut, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ naaberkruntidele pääsemiseks.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi, koos hoonestuse arhitektuurse projektiga.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik (4m laiune tee) ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik 3,5m laiune juurdepääsutee, millel on vaja tagada iga 150m tagant autodele möödaskõrguse võimalus.

Krundile Hasa 5 on planeeritud tuletõrje veemahuti, mille juures peab olema 12m×12m ümberpööramise koht (ei tohi olla sõidutee sees, sealt peab olema võimalik teise sõidukiga mööda sõita, kui tuletõrjeauto kohal on).

2.5. TEHNOVÕRGUD.

- **Elektrivarustus.**

Vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu Saarte regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 133850, 25. jaanuar 2008.a. tuleb planeeritavate elamute elektrivarustuseks liitumis-menetluse käigus ehitada uus 10/0,4kV alajaam koormuskeskmesse, mille teenidamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Alajaama toide tuuakse olemasolevast planeeritaval maa-alal olemaolevast Pidula 10kV õhuliinilt. Vt. planeeringu joonist DP-5 „Planeeritav elektriühendus ja juurdepääsutee”.

Planeeringu joonisel DP-6 „Tehnovõrkude plaan“ on näidatud planeeritavad kõrgepingekaabel, uus alajaam ja madalpingekaablid koos mõõtekappidega. Kavandatavatele AS Jaotusvõrgule kuuluvatele kõrge- ja madalpingekaablitele seatakse kitsendus vastavalt AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“, kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit ja 2m ümber alajaama. Olemasolevale 10kV õhuliinile maa-ala lääne osas kehtib 10m laiune kaitsevöönd, mõlemale poole liini telge. (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Kruntide elektrienergiaga varustamine on võimalik liitumislepingu sõlmisega AS Jaotusvõrguga.

- **Joogivesi.**

Joogivee tarbeks on kõikidele kruntidele kavandatud oma puurkaev, kaevukaitsesooniga 10m. Kaevude rajamisel jälgitakse veehorisontide paiknemist ja koostatakse kaevudele projekt.

Krundile Hasa 5 on planeeritud maa-ala teenindav ühine tuletõrjeveemahuti, toitega krundil paiknevast puurkaevust.

- **Reovete kanalisatsioon.**

Tegemist on keskmiselt kaitsud alaga. Kaardi järgi 20 m segateralist liiva. Immutamiseks peale kavandatud septikut, tuleb teada saad põhjavee tase. Aasta ringselt peab see olema 1,2 m all pool immutussügavust. Kui see nii ei ole tuleb pinnast tõsta ja siis immutada. Kui põhjaveetase on kõrge võiks kasutada septik + pinnasfiltreid, kuid siis tuleb pinnasfiltrit läbinud vesi uuesti kokku koguda ja juhtida maa-alal olemasolevasse lodusse kraavide kaudu. Vastavalt Läänesaarte alamvesikonna veemajanduskavale (kinnitatud keskkonnaministri 27. dets. 2006.a. käskkirjaga nr. 1398*) ei tohi Karujärve heitvett suunata. (§7.5.1.1 **Ennetavad meetmed heas seisundis järvedele**)

Detailplaneeringu joonisel on eeldatud, et põhjaveetase on kõrge ja on välja joonistatud variant septik+pinnasfilter, kust kaudu juhitakse uuesti kokku kogutud vesi maa-alale kavandatud kraavidesse. Kruntidele Hasa 2, Hasa 4, Hasa 8, Hasa 9, Hasa 11 ja Hasa 12 on kavandatud uued sadeveekraavid, mida kaudu saab juhtida pinnasfiltreid läbinud veed lodusse. Kruntidel Hasa 7, Hasa 10, Hasa 11 ja Hasa 12 on olemasolev kraav, mida saab kasutada sadevete ära juhtimiseks. Kraavides mitte takistada vee ära voolu.

- **Küte.**

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

- **Sideühendus.**

Sidekaablite rajamine antud planeeringualal on mittevajalik. Ühenduse loomiseks saab kasutada raadio- või mobiilsidevahendeid.

2.6. KESKKONNAKAITSE.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Saare maavanema korraldusega nr 474 28.04.2008.a) kohaselt asub Hasa maaüksus rohelises võrgustikus ja Karujärve väärtuslikul maastikul.

Rohelise võrgustiku ja väärtuslike maastike säilitamiseks on teemaplaneeringuga sätestatud tingimus, mille kohaselt „Kompaktse hoonestusega alade kohalikel väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel“. Kihelkonna valla üldplaneeringu eelnõu kohaselt on täpsustatud väärtusliku maastiku piiri ja tehakse ettepanek maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu muutmiseks.

Vastavalt elamuarenduse arengusuunale Kihelkonna vallas säilib hajaasustus, olulisi muudatusi väljakujunenud asustusstruktuuris ei kavandata. Eesmärgil tagada külade jätkusuutlikkus võib hajaasustuse põhimõttel üksiktalude ehitada kõigis valla küldes, kuid järgima peab konkreetse küla asustusstruktuuri ja looduslikku eripära.

Üldplaneeringuga antakse elamuarendamiseks võimalus ka väljaspool endist talukohta, kuid sellisel juhul peab säilima külastruktuur, kiviaiad, puisniidud ja kadakased karjamaad. Oluline on järgida külale omast hoonestustihedust, hoonete paigutust ja kõrvalhoonete arvu ning uued hooned sobitada väljakujunenud ehituslaadiga. See on oluline küla terviklikkuse ja miljöö säilitamiseks. Tagamaks ranna-alal loodusväärtuslike maastike ja koosluste kaitse ja ranna-alade säilimise avalikuks puhkeotstarbeks ning säilitamiseks avatud vaated merele, on elamuehituse otstarbel uute hoonete ja rajatiste ehitamine ehituskeeluvööndisse keelatud.

Vastavalt Kihelkonna valla üldplaneeringu eelnõule lähtutakse hajaasutuse määratlemisel kriteeriumist, kus üks eluasemekoht rajatakse katastriüksusele, mis on suurem kui 1 ha.

Hajaasutuses elumumaa arendamise põhimõtted ja projekteerimistingimused

Ühe eluasemekohta võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha.

Teede ja liinide rajamisel on käesoleva detailplaneeringuga kasutatud eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse (maa-alal on olemasolev elektriõhuliin) ja sihte ning arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkinnistutele. Väljakujunenud maastikuilme säilitamiseks vältida arendustegevuse käigus olemasolevate ajalooliste teede õgvendamist;

Traditsioonilise külamiljööga piirkondades (planeeritav maa-ala paikneb vahetult ajaloolise Kuumi küla piiril, tegemist on ajaloolise küla laiendamisega) tuleb uute hoonete ehitamisel järgida piirkonna/küla looduslikku eripära, maastikumustrit ning uued hooned paigutada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi ja –tavaga. Järgida tuleb väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri – hoonete (hoonegruppide) paigutust maastikus ja hoonete omavahelist kaugust ning traditsioonilist (külale iseloomulikku) kõrvalhoonete arvu, samuti ehitusmahtusid ja arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne).

Hajaasustusega küldes toimub veevarustus salv- ja puurkaevudel ning heitveed juhitakse kogumiskaevudesse või omapuhastitesse. Hajaasutuses ei ole ühiskanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud ja vajalik.

Metsas või pool-looduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuemaad või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast;

Säilitada alade avatust, vaateid maastikuelementidele, looduslikele ja poollooduslikele aladele.

Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused vastavalt Kihelkonna valla üldplaneeringu eelnõule:

(Kihelkonna vallas ei ole konfliktalasid, kus rohelise võrgustiku sidusus on ohus ning vajab tugevdamist.)

- vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist;
- planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus;
- teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid;
- puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud - piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine ja prügimajandus, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad, õppe- ja matkarajad;
- rohelise võrgustiku aladel, kus eesmärgiks on koosluste ja bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, tuleb eelistada ajalooliste asustusalade taaskasutust või mõningast laiendamist;
- leevendava meetmena tuleb elamumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi, nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu- ja kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või maaomandist.

Planeeritavad hoonestusalad paiknevad üksteisest vähemalt 100m kaugusel. Seega on kavandatavad elamud maa-alale hajutatud ja ei riku maa-ala üldilmet, ei kahjusta looduskeskkonda ning aitab maastikupilti korrastada. Hooned sobitatakse maastikku – vältides liiga suurte ja stiililt võõraste hoonete ehitust alale, rannikualade stiilis väike ühe- või poolteisekorruselise maja ei tohiks lõhkuda liigselt loodust ega visuaalset miljööd. Keelatud on ehitada torne.

Ehitamise ajal tuleb säilitada olemasolev mets, s.t. ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonestusalade piires, säästes puid.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügivedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Kihelkonna valla jäätmeäitluseeskirjale.

Reoveed lastakse läbi septiku ja pinnasfiltri maaalal olevatesse kraavidesse.

2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete tuleohutusklass antud maa-alal on TP-3. Maa-ala väline tuletõrjevõrk saadakse planeeritud tuletõrjevõrkest, mahtuvustega 50m² (Hasa 5 krundil).

2.8. SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.

- **AÕS §156, „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele”** Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonisus“ on näidatud seatavad kitsendused juurdepääsutee osas (kavandatavatel Hasa 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 ja 14 krundidel).
- **AÕS §158-“Tehnovõrgud ja rajatised”** –maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks. Maa-alale kavandatavad AS Jaotusvõrgule kuuluvatele kõrgepinge- ning madalpingekaablitele (Hasa 1, Hasa 2, Hasa 3, Hasa 4, Hasa 5, Hasa 6, Hasa 8, Hasa 9, Hasa 10, Hasa 12, ja Hasa 14 krundid) kehtib kaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablit ja 2m ümber alajaama. Alajaam peab paiknema rajatavast hoonestusest vastavalt tuleohutuse nõuetele 8m kaugusel. (Eesti Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a. määrus nr.211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”). Maa-ala läbival Pidula 10kV õhuliinil kehtib kaitsevöönd 10m mõlemale poole liini telge (Hasa 1 krunt).
Hasa 5 krundile on planeeritud tuletõrjevõrk (toitega Hasa 5 krundi kaevust), kuhu tuleb võimaldada juurdepääs ja kasutamine. Veehoidlat toitvale veetoru kehtib 2m laiune kaitsevöönd mõlemale poole veetoru.
Krundidele Hasa 2, Hasa 4, Hasa 8, Hasa 9, Hasa 11 ja Hasa 12 on kavandatud uued sadeveekraavid, mida kaudu saab juhtida pinnasfiltreid läbinud veed maa-alal olemasse lodusse. Krundidel Hasa 7, Hasa 10, Hasa 11 ja Hasa 12 on olemasolev kraav, mida saab kasutada sadevete ära juhtimiseks. Kraavides mitte takistada vee ära voolu.
- Krundi omanikud peavad paigaldama oma prügikonteineri krundile ja tagama juurdepääsu prügiveoautole, vastavalt Saare maakonna Kihelkonna valla jäätmehoolduseeskirjale.
- **Looduskaitseaduse § 36 „Vaba läbi- ja juurdepääsu tagamine“**- Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal **veeseaduse § 10** (Kallasrada-4m kaldariba avaliku veekogu, Karujärve, avalikuks kasutamiseks) tähenduses.
- **Looduskaitseaduse §37 „Ranna ja kalda piiranguvöönd“** - piiranguvööndi laius Karujärve ääres on 100m.

- **Looduskaitseaduse § 38 „Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd”**- järvekaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini, s.o. 100m Karujärve veepiirist.
- **Looduskaitseaduse § 39 „Ranna ja kalda veekaitsevöönd“** Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud **veeseaduses, § 29 lg 1.-** 10m Karujärve veepiirist.