

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: MUSTJALA VALLAVALITSUS

T – 036-08

A – 36

SAARE MAAKOND,
MUSTJALA VALD,
JÄRISE KÜLA,
MARJAAIA KINNISTU
DETAILPLANEERING

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K. Keel

KURESSAARE
2008

KÖITE KOOSSEIS

1. Seletuskiri

2. Joonised

Asukoha skeem	DP-1
Tugiplaan	DP-2
Põhijoonis	DP-3

3. Lähtematerjalid

Mustjala Vallavolikogu otsus nr 58, 30. november 2008
Järise küla Marjaaia detailplaneeringu algatamine.
Järise küla Marjaaia detailplaneeringu koostamise
lähteseisukohtade kokkulepe, 27. detsember 2007.a.
Täiendav lähteseisukohtade kokkulepe Järise küla Marjaaia
detailplaneeringu koostamiseks, 28. jaanuar 2009.a.
Katastriüksuse plaan.

3. Lisad

Väljavõte Maa-ameti kitsenduste registrist.
Väljavõte Maa-ameti ajaloolisest kaardist 1945-1952.
Väljavõte Maa-ameti Natura 2000 hoiualast.
Põllu-Vahtra ja Välja maaüksuste omanike kooskõlastus
ehitusõiguse kavandamise kohta.
Hea ehitustava (üldtunnustatud ehitusreeglid).

SELETUSKIRI.	4
1. ÜLDOSA.	4
1.1. PLANEERITAV ALA.....	4
1.2. TAOTLEJA.....	4
1.3. LÄHTEMATERJALID.	4
1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.	5
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.....	7
2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	7
2.5. TEHNOVÕRGUD.....	8
2.6. KESKKONNAKAITSE.	9
2.7. TULEOHUTUSNÕUDED.	9
PLANEERINGUJÄRGSED KRUNDID	10
MARJAAIA 1.....	10
MARJAAIA 2.....	12

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

1.1. PLANEERITAV ALA.

Planeeritav ala haarab enda alla olemasoleva Marjaaia kinnistu Järise külas, vastavalt katastri tunnusega 48301:004:0317, registriosaga nr 2754634, suurusega 16843m². Olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa-M-011-100%.

1.2. TAOTLEJA.

Planeeringu algatamise taotleja maaomaniku HMT Kinnisvara OÜ, reg kood 11216542, aadress Tehnika 1-1 Kuressaare, juhatuse liige Heiko Mets, aadress: Öismäe tee 23-33 Tallinn, avaldusega Mustjala Vallavalitsusele.

1.3. LÄHTEMATERJALID.

Mustjala Vallavolikogu otsus nr 58, 30. november 2008 Järise küla Marjaaia detailplaneeringu algatamine.

Järise küla Marjaaia detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kokkulepe, 27. detsember 2007.a.

Täiendav lähteseisukohtade kokkulepe Järise küla Marjaaia detailplaneeringu koostamiseks, 29. jaanuar 2009.a.

Katastriüksuse plaan.

Geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest, töö nr T-08-019.

Väljavõte ajaloolisest kaardist 1945-1952.

Saare Maakonna üldplaneering.

Planeerimisseadus.

Looduskaitseadus.

Asjaõigusseadus.

1.4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Marjaaia kinnistu, Mustjala vallas, Järise külas asub Järise järve ja Kuressaare-Võhma-Panga riigimaantee vahelisel alal, jäädes Natura 2000 loodusalasse, jäädes samas välja Järise hoiualast. Planeeritaval maa-alal puudub üldplaneering.

Maa-ala piirneb põhjas Põllu-Niidu, idas Põllu-Vahtra, lõunas Välja ja läänes Väljaotsa ja Keskvälja maaiüksustega.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86, edasi üle Põllu-Toominga ja Väljaotsa kinnistut kulgevat olemasolevat teed pidi.

Olemasolevalt on Marjaaia kinnistu koosseisus haritavat maad 1129m², looduslikku rohumaad 6350m², metsamaad 9243m² ja muud maad 121m². Kinnistul oli enne 1940. a elamu. Olemasolevat hoonestust, elektrivarustust, veevarustust ja kanalisatsiooni katastriüksusel ei asu.

Kinnistul kehtivad järgmised kitsendused:

- **Natura 2000 võrgustiku loodusala**, kus kehtivad majandustegevuse ajutised piirangud, mis on kehtestatud keskkonnaministri 22. aprilli 2004 a määrusega nr 24; §4 ja §5.

1.5. EESMÄRGID.

Detailplaneeringu eesmärgiks on elamukruntide moodustamine, hoonestusala ja hoonestustingimuste määramine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, juurdepääsuteede ning kommunikatsioonide paiknemise lahenduste leidmine.

2. PLANEERIMISLAHENDUS.

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.

Planeeritaval maa-alal olev Marjaaia kinnistu jagatakse kaheks iseseisvaks krundiks, planeeritavate sihtotstarvetega Elamumaa-E-001-100%.

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

TABEL 1. KRUNTIDE NÄITAJAD JA ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Krundi nimetus	Planeeritud kruntide sihtotstarve	Planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest, k.a. riigi/linna maa	Maks. ehitusalune pind m ²	Maks. Korruselisus	Maks. hoonete arv krundil
Marjaaia 1	Elamumaa-E-001-100%	7633	Marjaaia kinnistu	180	Ühekordne katusekorru-sega elamu, max 8m maapinnast, ühekordne abihooned, maksimaalselt 5m maapinnast	3
Marjaaia 2	Elamumaa-E-001-100%	9210	Marjaaia kinnistu	180	Ühekordne katusekorru-sega elamu, max 8m maapinnast ühekordne abihooned, maksimaalselt 5m maapinnast	3

2.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Maa-alale planeeritavad kaks ehituskrunti (Marjaaia 1 ja Marjaaia 2 krunt) saavad õiguse ehitada krundile ühe ühekorruselise ühe- või kahepoolse viilkatusega elamu (maksimaalse ehitusaluse pinnaga 120m²) ja kaks abihoonet (maksimaalse ühe abihooone ehitusalune pind 30m²). Elamu võib olla katusekorrusega. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla 8m ja abihoonetel 5m. Elamu ja abihooone katusekalle kahepoolsel viilkatusel 30°-42°; katusekalle ühepoolsel viilkatusel 15°-20°.

Välisseinte viimistlus: puit, tahatud palk, kivi.

Katusematerjal: plekk, papp, katusekivi, looduslik materjal (õled, puitlaast).

Sokkel: betoon, looduslik kivi või postvundament.

Värvilahendused: Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone.

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. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hooned on lubatud ehitada tuleohuklassiga TP-3.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal on vastavalt Mustjala Vallavolikogu 28. november, 2008.a. määrusele nr 13, §28 lg 2 p 2.1. koostatud täiendav kokkulepe Järise küla Marjaaia detailplaneeringu koostamiseks. Vastavalt sellele kokkuleppele olemasoleva Marjaaia idaosas enne 1940.a. asunud elamuhoonestuse osas kauguspiiranguid ei rakendata. Maaomanike omavahelisel kokkuleppel võib maatüki lääneosasse uue elamuehitamiseks planeeritava hoonestusala kaugus vanast hoonestusala oltä väiksem kui 100 meetrit ja planeeringuala välispiirist väiksem kui 50m. Planeeringuala välispiirile lähemale kui 15 meetrit uut hoonestusala ei kavandata. Marjaaia 1 elamu ehitusõiguse juures on näidatud ehituspiiranguga ala 15m planeeritavast maa-ala piirist. Käesoleva detailplaneeringu koosseisus on võetud kooskõlastus Välja ja Põllu-Vahtra maaomanikelt. (vt. Lisades toodud kooskõlastusi). Kuna Marjaaia 2 krundi elamu ehitatakse vana vundamendi kohale, siis seal ei ole vajalik piirinaabrite kooskõlastus.

2.3. HEAKORRA JA HALJASTUSE PLANEERIMINE.

Maa-ala hoonestamise käigus tuleb olemasolevat looduslikku keskkonda maksimaalselt säästa ja säilitada, hoides ehitustegevuse planeeritud ehitusalapiires. Maa-alal olev metsala tuleb naaberkruntidest eraldamiseks säilitada. Metsaalast välja jäävale krundi osale võib istutada ilu- ja viljapuid. Haljastuses kasutada kodumaiseid liike.

Juurdepääsude ja muude kommunikatsioonide planeerimisel on arvestatud olemasolevate teedega.

Kruntidele on paigutatud prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

2.4. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86, edasi üle Põllu-Toominga ja Väljaotsa kinnistut kulgevat olemasolevat teed pidi. Sama teed kasutavad ka Väljaotsa, Keskvälja ja Välja kinnistud juurdepääsuks.

Kruntidele Marjaaia 1 ja Marjaaia 2 seatakse läbipääsu servituut, vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“ naaberkruntidele pääsemiseks. Marjaaia 1 krundilt pääseb edasi Põllu-Vahtra kinnistule ja Marjaaia 2 krundilt Marjaaia 1 krundile ning Keskvälja ja Välja kinnistutele.

Juurdepääsuteede kattena kasutada looduslikku materjali, keelatud on asfalt ja betoonkatted.

Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi planeeritava hoone juures.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik (4m laiune tee) ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Päästeteenistuse autodele on vajalik vähemalt 3,5m laiune juurdepääsutee, mis on käesoleva detailplaneeringuga tagatud.

Krundile Marjaaia 2 on planeeritud 25m³ 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.**

Maa-ala elektrivarustuseks tuuakse Põllu Toominga kinnistul olevalt madalpinge õhuliini postilt madalpingekaabel kavandatavate elamukruntide piirile paigutatud elektri-jaotus-mõõtekappi.

Planeeringu joonisel DP-3 „Põhijoonis“ on näidatud planeeritavad madalpingekaablid koos mõõtekappidega ja vajalike kaitsevöönditega. Krundisisesed võrgud alates liitumiskapist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Planeeritud elektri-kaablitele teiste kinnistute tarbeks kehtib trassikaitsevöönd 1m ulatuses mõlemale poole trassi telge (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007.a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”).

Kruntide elektrienergiaga varustamine on võimalik liitumislepingu sõlmisega AS Jaotusvõrguga.

- **Joogivesi.**

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

Krundile Marjaaia 2 on planeeritud maa-ala teenindav ühine tuletõrje-veemahuti, 25m², toitega krundil paiknevast puurkaevust.

- **Reovete kanalisatsioon.**

Asub kaitstud (Marjaaia 2) ja keskmiselt kaitstud (Marjaaia1) alal. Pinnakatteks 15-20 meetri paksune segateraline liiv.

Kui vajalikud kaugused on tagatud, saab immutada pärast septikut. Detailplaneeringuga on arvestatud ka olemasolevate elamutega kinnistust idas.

Immutamiseks peale kavandatud septikut, tuleb teada saada põhjavee tase. Aasta ringselt peab see olema 1,2 m all pool immutussügavust. Kui see nii ei ole tuleb pinnast tõsta ja siis immutada. Täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus.

- **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.

Arendustegevuse käigus säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ning tagada piisaval määral loodusliku kattega pindade osakaal.

Ehitustööde tegemisel mitte kasutada raskeid mehhanisme, mis kahjustaks pinnast ja mulda.

Hooned sobitatakse maastikku – vältides liiga suurte ja stiililt võõraste hoonete ehitust alale, väike ühe- või poolteisekorruselise maja ei tohiks lõhkuda liigselt loodust ega visuaalset miljööd. Keelatud on ehitada torne.

Planeeritava ala metsa korraldamist ja majandamist reguleerib Metsaseadus.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldus- ja avariitegevust. Üldine keskkonnakaitse (prügiveedu, koristustööd jms.) korraldatakse vastavalt Mustjala valla jäätmekäitluseeskirjale.

Planeeritav maa-ala on kaitstud ja keskmiselt kaitstud pinnasega kus reoveed juhitakse peale septiku läbimist imbväljakusse.

Arendaja ei planeeri antud planeeringualal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

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 ja peetakse kinni heast ehitustavast (vt. detailplaneeringu lisa).

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, Marjaaia 1 ja Marjaaia 2 kruntidele kavandatud hoonete vahel tuleb tagada 8m tuletõrjekuja.

Maa-ala väline tuletõrjevesi saadakse planeeritud tuletõrje-veemahutist, mahtuvustega 25m³ (Marjaaia 2 krundil).

PLANEERINGUJÄRGSSED KRUNDID

ÜLDINFO

Address:

Marjaaia 1

Maa omanik:

HMT Kinnisvara OÜ

Krundi pindala:

7633m²

EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Elamumaa-E-001-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

180m²

Hoonete kõrgus

8m maapinnast elamul ja 5m maapinnast abihoonel.

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Krundile on õigus ehitada üks ühekorruseline katusekorrusega ühe- või kahepoolse viilkatusega ühepereelamu ja kaks abihoonet. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla 8m, maksimaalne ehitusalune pind kuni 120m², abihoonete katuseharja maksimaalne kõrgus 5m maapinnast, ühe abihoone maksimaalne ehitusalune pind 30m². Seega krundi suurim lubatud ehitusalune pind kokku on 180m². Planeeringu joonisel DP-3 "Põhijoonis" on näidatud ehituspiiranguga ala. Marjaaia 1 ja Marjaaia 2 kruntide hoonete vahel tuleb tagada vajalik tuletõrjekujuja 8m.

Elamu ja abihoone katusekalle kahepoolsel viilkatusel 30°-42°; katusekalle ühepoolsel viilkatusel 15°-20°.

Välisseinte viimistlus: puit, tahatud palk, kivi.

Katusematerjal: plekk, papp, katusekivi, looduslik materjal (õled, puitlaast).

Sokkel: betoon, looduslik kivi või postvundament.

Värvilahendused: Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone.

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 Mustjala Vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoone on lubatud ehitada tuleohutusklassiga TP-3.

Piirded

Piirete rajamisel lähtuda lihtsusest. Lubatud on rajada piirkonnale iseloomulikke kiviaedu. Puutaradest on iseloomulikud rõht-, latt- ja roigasaiad. Piirete soovitatav kõrgus 1m kuni 1,4m. Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid jt. aedlinalikke piirde tüüpe. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone.

Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86, edasi üle Põllu-Toominga, Väljaotsa ning Marjaaia 1 krundi kulgevat teed pidi.

Marjaaia 1 krundilt pääseb edasi Põllu-Vahtra kinnistule-seatakse servituut vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“.

Parkimine lahendatakse elamu juures.

Haljastus

Detailplaneeringu eesmärgiks on luua väärtuslikku kultuurmaastikku sobituv asum, kuhu võib rajada ilu- ja viljapuid. Olemasolev metsaala säilitada.

Prügimajandus

Kruntidele tuleb paigaldada prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	4m laiune juurdepääsutee	Põllu-Vahtra kinnistu	Ühine autoga juurdepääs

ÜLDINFO**Adress:****Marjaaia 2****Maa omanik:**

Ruth Simastel

Krundi pindala:9210m²**EHITUSÕIGUS****Krundi kasutamise sihtotstarve**

Elamumaa-E-001-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil

3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala180m²**Hoonete kõrgus**

8m maapinnast elamul ja 5m maapinnast abihoonel.

PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED**Arhitektuursed põhimõtted hoonetele**

Krundile on õigus ehitada üks ühekorruseline katusekorrusega ühe- või kahepoolse viilkatusega ühepereelamu ja kaks abihoonet. Elamu katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla 8m, maksimaalne ehitusalune pind kuni 120m², abihoonete katuseharja maksimaalne kõrgus 5m maapinnast, ühe abihoone maksimaalne ehitusalune pind 30m². Seega krundi suurim lubatud ehitusalune pind kokku on 180m². Planeeringu joonisel DP-3 "Põhijoonis" on näidatud ehituspiiranguga ala. Marjaaia 1 ja Marjaaia 2 kruntide hoonete vahel tuleb tagada vajalik tuletõrjekuju 8m.

Elamu ja abihoone katusekalle kahepoolisel viilkatusel 30°-42°; katusekalle ühepoolisel viilkatusel 15°-20°.

Välisseinte viimistlus: puit, tahatud palk, kivi.

Katusematerjal: plekk, papp, katusekivi, looduslik materjal (õled, puitlaast).

Sokkel: betoon, looduslik kivi või postvundament.

Värvilahendused: Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone.

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 Mustjala Vallavalitsus väljastada täiendavad projekteerimistingimused. Hoonete suuruste sobitamine maastikku – vältida liiga suure ja stiililt võõra hoone ehitust alale. Keelatud on hoonete juurde rajada torne.

Hoone on lubatud ehitada tuleohutusklassiga TP-3.

Piirded

Piirete rajamisel lähtuda lihtsusest. Lubatud on rajada piirkonnale iseloomulikke kiviaedu. Puutaradest on iseloomulikud rõht-, latt- ja roigasaiad. Piirete soovitatav kõrgus 1m kuni 1,4m. Keelatud on kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid jt. aedlinnaid.

piirde tüüpe. Värvivalik piiretel nagu hoonete fassaadidelgi peab olema tagasihoidlik, kasutada võib naturaalseid toone.

Krundile pääs ja parkimine

Maa-alale pääseb Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86, edasi üle Põllu-Toominga ja Väljaotsa krunti kulgevat teed pidi.

Marjaaia 2 krundilt pääseb edasi Marjaaia 1 krundile ning Keskvälja ja Välja kinnistutele, selleks seatakse Marjaaia 2 krundile servituut vastavalt AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“.

Parkimine lahendatakse elamu juures.

Haljastus

Detailplaneeringu eesmärgiks on luua väärtuslikku kultuurmaastikku sobituv asum, kuhu võib rajada ilu- ja viljapuid. Olemasolev metsaala säilitada.

Prügimajandus

Kruntidele tuleb paigaldada prügikastid (prügiautole juurde pääsetavas kohas), krundi valdajal sõlmida prügiveo lepingud vastavalt Mustjala vallas kehtivale jäätmekäitluse eeskirjale ja muudele jäätmekäitlust korraldavatele õigusaktidele.

KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
AÕS §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	1m mõlemale poole 0,4kV maakaablit; 2m mõlemale poole veetorustikku ja tuletõrje veemahutit;	AS Jaotusvõrk; Päästeteenistus;	maa kasutajal pidada kinni krunti läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitseeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
AÕS §156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	4m laiune juurdepääsutee	Marjaaia 1; Keskvälja kinnistu; Välja kinnistu;	Ühine autoga juurdepääs