



Osaühing DP Projektbüro
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

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

Huvitatud isik(-ud): Osaühing Kandla, Osaühing Raua Ehitus

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

SAAREMAA VALD KUDJAPE ALEVIK
RIKU JA PÕLDE DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 02-20-DP
Algatatud 05.05.2020 korraldusega nr 2-3/782

Planeeringu koostajad: Alar Oll,
Janika Jürgenson TTÜ diplom MB007012,
arhitektuurimagistri kraad
Versiooni kuupäev: 10.04.2025

KURESSAARE 2024

SISUKORD

1. SELETUSKIRI.....	3
1.1. LÄHTESITUATSIOON	3
1.2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.3. PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEKIRJELDUSED	3
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. ASUKOHT.....	5
2.2. OLEMASOLEVA RUUMI KIRJELDUS	5
2.3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
2.4. OLEMASOLEVA(-TE) MAAÜKSUS(-T)E STRUKTUURI, OMANDI JA KEHTIVATE KITSENDUSTE KIRJELDUS	7
2.4.1. Alal olevad kitsendused	7
3. PLANEERINGU ÜDLAHENDUS JA AVALIK RUUM.....	8
3.1. ALAL KEHTIVATE PLANEERINGUTE KOHANE PIIRKONNA ARENG	8
3.1.1. Saare maakonnaplaneering 2030+	8
3.1.2. Planeeringu vastavus üldplaneeringule	8
3.1.3. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud	8
3.2. KRUNDIJAOTUS	9
3.2.1. Planeeritava alal kruntide moodustamine	9
3.2.2. Planeeringujärgsed krundid	9
3.3. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED.....	10
3.3.1. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	10
3.4. JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE	11
3.5. PIIRDED, HALJASTUS JA HEAKORD.....	12
3.6. KESKKONNAKAITSELISED TINGIMUSED.....	12
3.7. ÜLEUJUTUSE OHT	13
3.8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE	15
3.9. TULEOHUTUSNÕUDED	15
4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	16
4.1. ELEKTRIVARUSTUS	16
4.2. SIDEVARUSTUS.....	16
4.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	17
4.4. SADEMEVESI.....	17
4.5. SOOJAVARUSTUS	17
5. REAALSERVITUUDID JA ISIKLIKUD KASUTUSÕIGUSED	18
6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	19
7. KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	20

JOONISED

DP1	Asukoha plaan	
DP2	Tugijoonis	M 1:500
DP3	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
	Illustratsioon	

1. Seletuskiri

1.1. Lähtesituatsioon

Detailplaneeringu nimetus: Riku ja Põlde detailplaneering
Huvitatud isik(-ud): Osaühing Kandla, Osaühing Raua Ehitus
Planeeringuala suurus: ca 8,16 ha

1.2. Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3);
- Detailplaneeringu algatamise taotlus Saaremaa Vallavalitsusele (24.03.2020);
- Saaremaa Vallavalitsuse 05.05.2020 korraldus nr 2-3/782 „Kudjape alevikus Riku ja Põlde detailplaneeringu algatamine“.

1.3. Planeeringu koostamise lähtedokumendid

- Saaremaa Vallavalitsuse 05.05.2020 korraldus nr 2-3/782 „Kudjape alevikus Riku ja Põlde detailplaneeringu algatamine“ lähteseisukohad;
- Geodeetiline alusplaan: Osaühing DP Projektbüroo, töö nr 41-20-G;
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
- Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324);
- Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015, 4);
- Metsaseadus (RT I 2006, 30, 232);
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
- Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 04.06.2019 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri Saaremaa vallas“;
- Saaremaa Vallavolikogu 20.12.2018 määrus nr 70 „Saaremaa valla kohalike teede liikluspiirangute kehtestamise ja kaitsevööndi kasutamise kord“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;

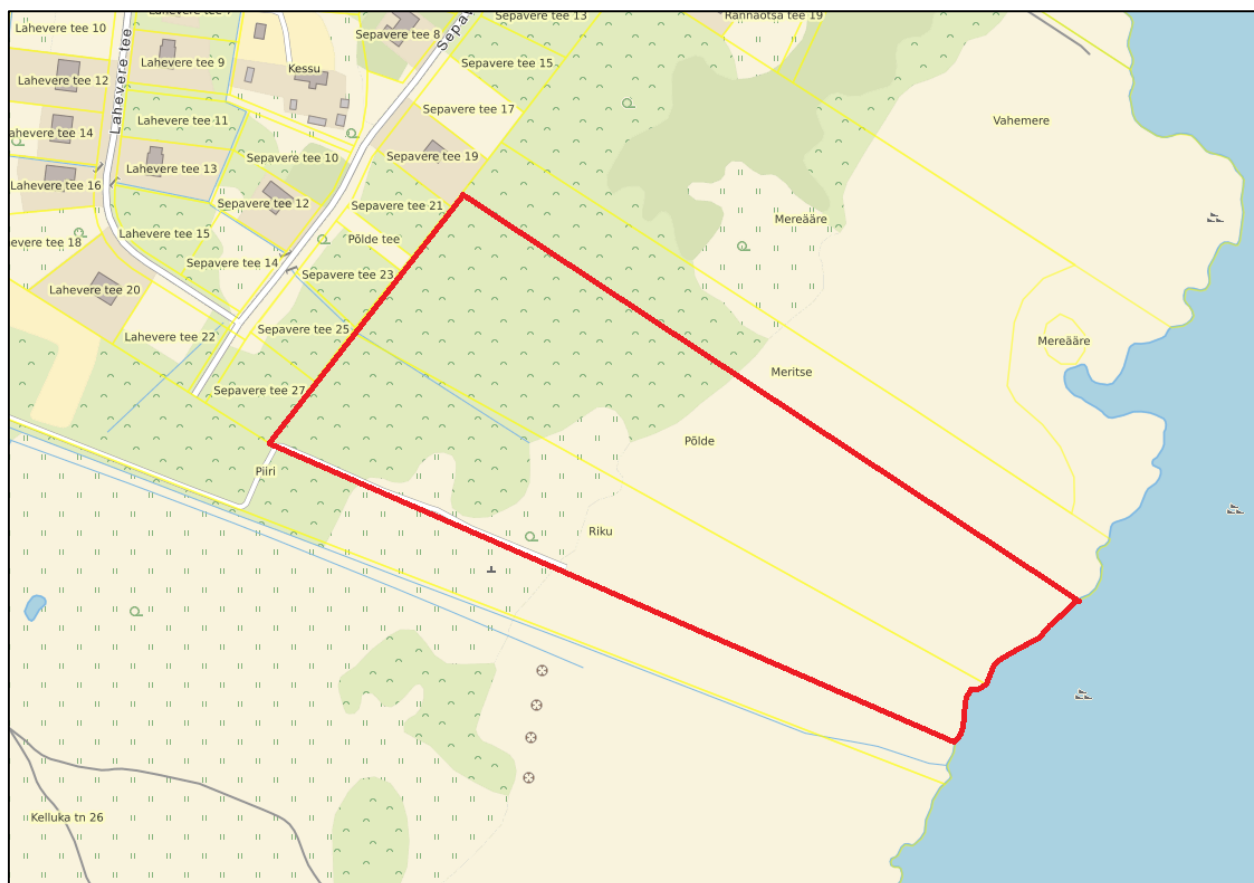
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 kehtestatud „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering“;
- Telia Eesti AS 30.05.2024 „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38897969“;
- AS Kuressaare Veevärgi 26.05.2020 „Tehnilised tingimused nr 2702 ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks“ (kehtivusaeg pikendatud kuni 16.05.2026);
- Elektrilevi OÜ 03.06.2024 tehnilised tingimused nr 473690;
- AS Kuressaare Soojus 28.08.2024 tehnilised tingimused nr 24/2024;
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“ jne).

2. Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Asukoht

Planeeritavaks alaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Kudjape alevikus asuvad Riku (katastritunnus: 27003:001:0624, registriosa nr 643934) ja Põlde (katastritunnus: 27003:001:0538, registriosa nr 268534) katastriüksused (vt Joonis 1). Riku katastriüksuse pindala on 15.06.2024 seisuga 33355 m² ja Põlde katastriüksuse pindala on 15.06.2024 seisuga 48209 m². Mõlemad katastriüksused on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega.

Planeeringuala piirneb kirde suunal Meritse (katastritunnus: 27003:001:0562, registriosa nr 1389334, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) katastriüksusega, kagu suunal Läänemerega (Sepamaa laht), lõuna suunal Piiri (katastritunnus: 43301:001:1027, registriosa nr 7777650, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) katastriüksusega ning loode suunal Sepavere tee 19 (katastritunnus: 71401:001:0317, registriosa nr 14927350, sihtotstarve 100% elamumaa), Sepavere tee 21 (katastritunnus: 71401:001:0316, registriosa nr 14927450, sihtotstarve 100% elamumaa), Sepavere tee 23 (katastritunnus: 71401:001:0315, registriosa nr 14927550, sihtotstarve 100% elamumaa), Sepavere tee 25 (katastritunnus: 71401:001:0314, registriosa nr 14927650, sihtotstarve 100% elamumaa) ning Sepavere tee 27 (katastritunnus: 71401:001:0313, registriosa nr 14927750, sihtotstarve 100% elamumaa) ja Põlde tee (katastritunnus: 71401:001:0292, registriosa nr 14929450, sihtotstarve 100% transpordimaa) katastriüksustega.



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti kaardiserver)

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav ala on valdavalt kaetud muu maa kõlvikuga (looduslik lageala mererannal) ning osaliselt loodusliku rohumaaga. Vähesel määral on planeeringuala kaetud põõsastikuga. Maapinna reljeef on valdavalt tasane, vähesel määral langeb Läänemere suunal.

Ehitisregistri andmetel ulatub planeeringualale Lahevere ja Sepavere tee (tee nr 2700940; ehitisregistri kood nr 221300925) üle Põlde tee katastriüksuse. Lisaks on Riku katastriüksuse edelaservas olemasolev kruuskattega juurdepääsutee, mis kulgeb planeeringualani üle Kelluka tn 26 (katastritunnus: 34901:015:0130, registriosa nr 3725550, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa) ja Piiri katastriüksuste. Muus osas planeeringualal hooned, rajatised ja kommunikatsioonid puuduvad. Samuti puuduvad planeeringualal muinsuskaitse all olevad objektid ning kultuurimälestised.

2.3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala lähipiirkonda iseloomustab võsastunud karjamaade ja loodusliku rohumaaga haljasmaa. Planeeringualast loode poole jääb kehtestatud Lahevere detailplaneeringu elamupiirkonna arendusala. Samas piirkonnas algatati Saaremaa Vallavalitsuse 18.02.2020 korraldusega nr 2-3/340 Sepavere detailplaneering, mis kehtestati 20.10.2020. Planeeringualast lõuna poole jääb Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneering, mis kehtestati 03.09.2024. Planeeringualast ca 100 meetrit lääne poole jääb Kuressaare lennuvälja kaitsevöönd.

Arvestades piirkonna väljakujunenud struktuuri, olemasolevat ja planeeritavat hoonestustihedust, jääb piirkond pärast detailplaneeringu realiseerumist tiheasustusega elamualaks. Planeeritavast hoonestusalast Sepamaa lahe pool asuv maa-ala jääb haljasmaaks, kuhu ehitustegevust ei kavandata.

Planeeringu elluviimisel kaasnevate tegevuste mõju planeeringualal ja selle mõjualal võib tinglikult jagada kahte ossa: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitamisaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti ehitise valmimisega. Käesoleva planeeringu ehitamisaegsed tegevused, mis mõjutavad lühiajaliselt ümbritsevat keskkonda on juurdepääsutee ja tehnovõrkude rajamisega ning hoonete ehitusega seotud ehitustegevus. Nimetatud tegevustega kaasneb ehitusmüra, suure-kabariidiliste veoste liikumine, liiklussageduse ajutine kasv. Ehitusjärgsed mõjud planeeringualal on inimtegevusega (elutegevusega) seotud. Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala valdavalt maatulundusmaaks (looduslik roheala) ja osaliselt väikeelamumaaks (hoonestusalad).

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega:

- Planeeringuala, mis asub hoonestusaladest väljapool, jääb looduslikuks rohealaks ja arendustegevusi ei planeerita;
- Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omaavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Planeeringu lähialal kehtivad mh Sepavere detailplaneering, Lahevere detailplaneering ning Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneering mille lahendused näevad piirkonda ette ligikaudu

2000-2500 m² suuruste elamukruntide moodustamise. Nimetatud detailplaneeringud on kruntide moodustamise osas käesoleva detailplaneeringu koostamise hetkeks ellu viidud. Lähipiirkonna hoonestusalasid (Mündi ja Kannikese tänaval ning Rannaotsa teel) iseloomustavad valdavalt kuni kahekorruselised viil- ja kelpkatusega ühepereelamud, mis moodustavad piirkonnas linnalise struktuuri. Sepavere detailplaneeringuga viilkatustega hooneid lubatud püstitada ei ole. Tulenevalt eelnevast järgib käesolev detailplaneering Sepavere, Lahevere ning Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneeringus määratud arhitekturseid põhimõtteid. Lähim ühis-transportipeatus paikneb Kuressaare-Püha-Masa riigimaantee nr 21133 ääres, mis jääb planeeritavast alast ligikaudu 0,5 km kaugusele. Kuressaare-Püha-Masa riigimaantee servas on väljaehitatud kergliiklustee, mis ühendab piirkonda Kuressaare linnaga, kus asuvad lähimad lasteaiad, koolid ja kauplused.

Võttes arvesse piirkonnas väljakujunenud maakasutust ning hoonestust, sobitub planeeringuga kavandatav hoonestus keskkonda.

2.4. Olemasolevate katastriüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Aadress	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu number
Riku	33355.0	100% maatulundusmaa	27003:001:0624	643934
Põlde	48209.0	100% maatulundusmaa	27003:001:0538	268534

Tabel 1. Andmed planeeritavate katastriüksuste kohta

2.4.1. Alal olevad kitsendused

- | | | |
|----|--|----------------------------------|
| 1. | Ranna piiranguvöönd | 200 meetrit |
| 2. | Ranna ehituskeeluvöönd | ajuveeala piir |
| 3. | Ranna veekaitsevöönd | 20 meetrit |
| 4. | Veekogu kallasrada | 10 meetrit |
| 5. | Korduv ülejutusala | ühisplaneeringuga määratud |
| 6. | Lennuvälja kaitsevöönd | |
| 7. | Kaitsealuste liikide leiukohad | niidu-asparhernes, hall käpp |
| 8. | Kaitsealuste liikide pesitsusalad | punaselg-õgija, võõt-põõsaslinde |
| 9. | Alal asuvad lisaks II kategooria kaitsealused liigid | |

3. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuste jagamine, sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine.

3.1. Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng

3.1.1. Saare maakonnaplaneering 2030+

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud „Saare maakonnaplaneering 2030+“ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneering 2030+ lisadena.

Maakonnaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute.

3.1.2. Planeeringu vastavus üldplaneeringule

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

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

Ühisplaneeringu piirangute kaardil ja seletuskirjas p.4.4.1 ja 4.4.2 on käsitletud ajuveeala määratlust ja sellest tulenevat ehituskeeluvööndit. Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud esitatud seisukohaga, et kui ajuveeala on Maa- ja Ruumiameti poolt määratud ehituskeeluvööndist ulatuslikum, tuleb arvestada ühisplaneeringus esitatud ehituskeeluvööndi piiriga.

Planeeringuala lähialal on alevikule omane tiheasustus, kus kruntide keskmised suurused on ca 2500 m². Seega on planeeritavad krundid suurusega ca 2400 m² kuni 4500 m² kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus toodud põhimõtetega.

3.1.3. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Maa-alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

3.2. Krundijaotus

3.2.1. Planeeritaval alal kruntide moodustamine

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala hõlmab Riku (katastritunnus: 27003:001:0624) ja Põlde (katastritunnus: 27003:001:0538) katastriüksuseid. Maakorraldustoimingute tulemusel jagatakse Riku ja Põlde katastriüksused selliselt, et moodustub 12 uut katastriüksust, millest 7 katastriüksust on 100% elamumaa (POS 1-4 ja POS 8-9 ja POS 12), 2 katastriüksust 100% maatulundusmaa (POS 5 ja POS 10) ning 3 katastriüksust 100% transpordimaa (POS 6-7 ja POS 11) sihtotstarbega. Uute katastriüksuste piiride kulgemine ning nende täpne pindala täpsustatakse pärast maakorraldustoimingute teostamist. Katastriüksuste moodustamisel määratakse neile planeeringujärgne sihtotstarve.

3.2.2. Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgne krunt	Pindala m ²	Maa sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa	Krundi kasutamise otstarve detailplaneeringu liikide kaupa
POS 1	2534	100% Elamumaa	Väikeelamumaa (100% EP)
POS 2	3705	100% Elamumaa	Väikeelamumaa (100% EP)
POS 3	2393	100% Elamumaa	Väikeelamumaa (100% EP)
POS 4	3208	100% Elamumaa	Väikeelamumaa (100% EP)
POS 5	34552	100% Maatulundusmaa	Muu looduslik maa (100% ML)
POS 6	589	100% Transpordimaa	Tee ja tänava maa (100% LT)
POS 7	1227	100% Transpordimaa	Tee ja tänava maa (100% LT)
POS 8	3299	100% Elamumaa	Väikeelamumaa (100% EP)
POS 9	4355	100% Elamumaa	Väikeelamumaa (100% EP)
POS 10	20407	100% Maatulundusmaa	Muu looduslik maa (100% ML)
POS 11	930	100% Transpordimaa	Tee ja tänava maa (100% LT)
POS 12	4365	100% Elamumaa	Väikeelamumaa (100% EP)

Tabel 2. Krundijaotus

3.3. Projekteerimis põhimõtted

Planeeringuga kavandatakse ehitusõigust pärast Riku ja Põlde katastriüksuste jagamise tulemusel moodustatavatele elamumaa (POS 1, POS 2, POS 3, POS 4, POS 8, POS 9, POS 12) sihtotstarbega katastriüksustele. Planeeritavatele elamumaa kruntidele on lubatud ehitada üks põhihoone ja üks abihoone detailplaneeringu põhijoonisel (vt joonis DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“) näidatud hoonestusaladele. Põhihooned rajatakse 1-korruselistena, katuseharja kõrgusega kuni 6 meetrit ning abihooned 1-korruselistena, mille katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 5 meetrit. Maksimaalne ehitisealune pind elamumaa kruntidel on lubatud kuni 300 m² (POS 2 lubatud kuni 200 m² ning POS 8 ja POS 9 lubatud kuni 250 m²). Maatulundusmaa ja transpordimaa kruntidele POS 5, POS 6, POS 7, POS 10 ja POS 11 ehitusõigust ei määrata.

Projekteerimisel arvestada hoonete välisilme kujundamisel sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja varem kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega – kavandatav hoonestus peab moodustama ühtse visuaalse terviku. Projekteeritavad hooned kõigil elamumaa kruntidel peavad olema ühtse arhitektuuriga (katusekalded, fassaadilahendused). Piirkonnas ei ole lubatud püstitada palkmaju. Hoonestus kavandatakse koostöös omanikega ning hoonestuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti arhitektuurse osaga.

Väljaspool detailplaneeringu põhijoonisele kantud hoonestusala on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning 3,5 m laiune kõvakattega hoonestusaladeni viiv juurdepääsutee.

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Kavandatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Elamumaa kruntidel tuleb säilitada 50% olemasolevast kõrghaljastusest.

Elamute projekteerimisel järgida joonisel „Põhijoonis tehnovõrkudega“ esitatud ehitusjoont.

3.3.1. Arhitektuursed piirangud hoonetel

- Katuse kaldenurk: 0-20° (kelp- ja viilkatus ei ole lubatud); lubatud materjalid: katuseplekk, katusekivi, liimitavad materjalid;
- Hoonete katusele on lubatud paigaldada päikesepaneel – täpne vajadus ja lahendus selgub edasise projekteerimise käigus.
- Põhihoone korruselisus: kuni 1; abihoone korruselisus: kuni 1;
- Hoone ±0,00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- Välisviimistlus: puit (värvitud laud), kivi, krohv, värvitoonid looduslähedased ja piirkonda sulanduvad, keelatud on kasutada imiteerivaid materjale;
- Aknaraamid ja ukSED: puit, puit-alumiinium või PVC;
- Nähtav sokliosa: kivi, betoon, krohv;
- Alla 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja alla 5 meetri kõrguseid hooneid on lubatud püstitada üksnes käesolevas detailplaneeringus ettenähtud hoonestusalale. Sealjuures tuleb jälgida, et kruntide hoonestamise tulemusena ei ületataks maksimaalset lubatud ehitistealust pinda. Igale elamualale lubatud püstitada maksimaalselt 2 alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 meetri kõrgust hoonet.

3.4. Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud läbi Põlde tee katastriüksuse ning vastavalt Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneeringu avalikus kasutuses olevalt Kelluka tänavalt L1 läbi Piiri katastriüksuse. Lisaks näeb planeering ette perspektiivse ühenduse Rannaotsa tee T3-ga Meritse katastriüksusega ühisel piiril, mis enne tee Saaremaa vallale üleandmist ehitatakse välja kuni Meritse katastriüksuseni. Piiri katastriüksus kuulub riigivarana Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile (riigivara valitsema volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet). Piiri katastriüksusele on seatud juurdepääsuvõit Riku kinnisasja kasuks. Kaks juurdepääsu on alale kavandatud seetõttu, et planeeringuala kruntidel võib arendustegevus realiseeruda erinevatel etappidel.

Planeeringualale ning moodustatavatele kruntidele on detailplaneeringus kavandatud kaks erinevat juurdepääsu:

1. POS 6 (Põlde tee pikendusena): 3,5 meetri laiune kõvakattega juurdepääsutee planeeritud kruntidele läbi POS 6, POS 7 JA POS 11. Tupiktee keskossa planeeritud transpordimaa krundi POS 6 idaserva on kavandatud kõvakattega überpööramiseks pääste- jm rasketehnikale. POS 5-le tagatakse juurdepääs läbi krundi POS 4, sealjuures pinnastee rajatakse kuni ranna ehituskeeluvööndi piirini – ülejäänud osas on juurdepääs tagatud ilma mootorsõidukit kasutamata (jalgrada). Juurdepääsu tagamiseks esitatakse POS 4-le servituudi seadmise ettepanek.
2. Kelluka tänavalt üle Piiri katastriüksuse (Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneeringu krunt nr 25 tee pikendusena): 3,5 meetri laiune kõvakattega juurdepääsutee planeeritud kruntidele läbi POS 11, POS 7 JA POS 6. POS 10-le tagatakse juurdepääs läbi POS 11 ja POS 9. Juurdepääsu tagamiseks esitatakse POS 9-le servituudi seadmise ettepanek.

Vajadusel rajada ehitatavate teede servadesse kraavitus. Teede pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast 20 cm kõrgemale. Sõidutee peab olema kõvakattega ning aastaringselt läbitav. Parkimine planeeritakse krundisiseselt moodustatavate katastriüksuste juurdepääsuteede läheduses. Kavandatava juurdepääsutee asukohad on näidatud joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“, lõplik juurdepääsutee ja parkimisalade asukoht selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus.

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

Transpordimaa 100% sihtotstarbega krundid on ette nähtud üleandmiseks eraomandist Saaremaa Vallavalitsuse munitsipaalomandisse. Teed ehitab välja ja hooldab kuni Saaremaa vallale üleandamiseni arendaja. Teedele koostavad projektid, ehitavad välja ja hooldavad käesoleva detailplaneeringu huvitatud isikud. Põlde tee kohustub välja ehitama OÜ LVM Kinnisvara kehtestatud Kudjape aleviku Sepavere detailplaneeringu alusel vastavalt OÜ Teehoiu Partnerid koostatud juurdepääsutee projektile. Põlde tee, Otsavere tee ehitatakse välja hiljemalt kogu piirkonna valmimise hetkeks ehk hiljemalt 2028 a. Pärast juurdepääsuteede projektikohast

väljaehitamist ja kasutusloa saamist antakse teed Saaremaa vallale üle ja määratakse avalikku kasutusse.

Juurdepääsulahendus on kooskõlas kehtestatud Kudjape alevikus Piiri ja Kuressaare linnas Kellukatan 26 katastriüksuste detailplaneeringuga (töö nr 21004083, koostaja OÜ Henrikson ja Ko, kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 03.09.2024 korraldusega nr 2-3/903).

3.5. Piirded, haljastus, heakord ja vertikaalplaneerimine

Planeeritavate kruntide piirdeaedadeks võib tänavapoolsel küljel kasutada kivi- ja puitaeda ning kruntide vahel võrkaeda, maksimaalse kõrgusega kuni 1,4 meetrit. Piirdeaedu on lubatud rajada krundi piirile, sealjuures tuleb arvestada kaitstavate taimeliikide asukohtadega. Lõplik piirete rajamine lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Tagamaks ulukite liikumise, on keelatud piirdeaedade rajamine ehituskeeluvööndisse.

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

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

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

3.6. Keskkonnakaitselised tingimused

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kohaselt asuvad Riku ja Põlde maaüksused roheline võrgustiku koridori alal. Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt tuleb elamualadel säilitada minimaalselt 50% kõrghaljastusest. Lagedatele kohtadele istutada kõrghaljastust, põõsaid, hekki vms ning kohtadesse, kuhu kõrghaljastust ei rajata, külvata muru. Planeeritav ala peab kujunema hõreda kõrghaljastusega ja loodusliku keskkonnaga koostoimiv elukeskkond. Hoonestust planeerida põhimõttel, et säiliksik üksikud männid ja hooldatud kadakate grupid. Kuivanud kadakad, okaspuud ja võsa võib eemaldada.

Planeeritav tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ega oma vahetut ja kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Ehitusel ei tohi

kasutada keskkonnohtlikke materjale ja aineid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Kruntidel tekkivate jäätmete käitlemine peab toimuma vastavalt Saaremaa vallas kehtivatele jäätmehoolduse nõuetele (sh regulaarne segaolmejäätmete üleandmine korraldatud jäätmeveo raames). Katastriüksustel tuleb tagada jäätmete liigiti kogumine, sealjuures biolagunevad jäätmed on lubatud kompostida kruntidel pealt ja külgedelt suletud kompostikastis. Juurdepääsutee vahetusse lähedusse paigaldatakse igale elamukrundile prügikonteiner. Juurdesõidutee krundi jäätmemahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane, võimaldades jäätmeveoki ligipääsu mahutile. Prügiveo korraldamiseks tuleb maaomanikul sõlmida leping jäätmeveoga tegeleva ettevõttega.

Maa-alal paiknevad kaitsealused taimed (hall käpp ja niidu-asparhernes), mille levikualasse ei ole ehitustegevust planeeritud.

Keskkonnaregistri andmetele tuginedes ei paikne planeeringualal maardlaid ega kaevandamisväärsid maavarasid. Planeeringuga kavandatavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist, kuid mõningane maavarade kasutamise vajadus võib tekkida seoses kavandatava ehitustegevusega. Erinevate ehitustööde käigus kooritavat pinnast võib ära kasutada krundi piires, väljaspool maaüksust maa-ainese kasutamiseks on vajalik Keskkonnaameti luba.

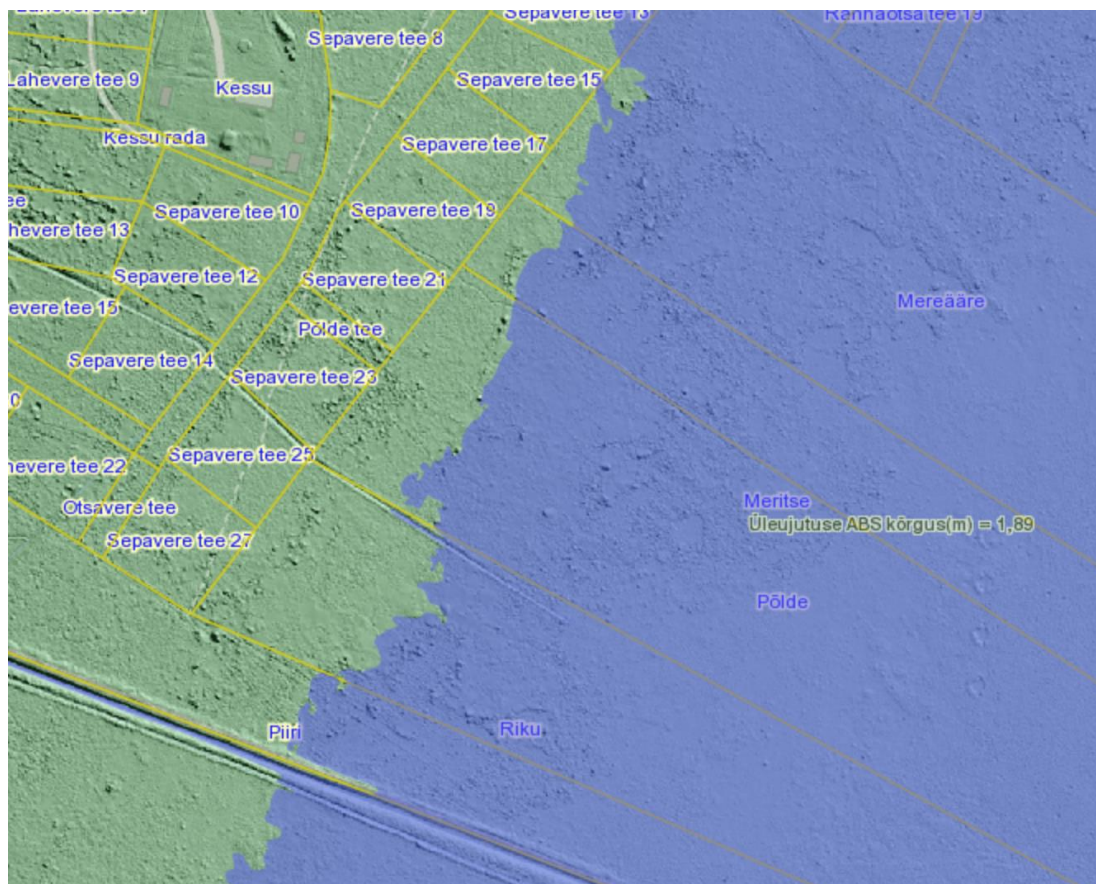
Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 7 peab kohaliku omavalitsuse üksus tagama planeeringutega avaliku juurdepääsu kallasrajale. Lähim juurdepääs kallasrajale on määratud Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneeringuga läbi planeeritava Kelluka 42 krundi. Seeläbi on nõuetekohane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

Planeeritaval alal on II kaitsekategooria liikide leiukohad. Planeeringus arvestatakse leiukohtadega ning tegevusi nendele aladele ei planeerita. Väljaspool hoonestusala tuleb säilitada looduslikud kooslused, et tagada kaitsealuste liikide säilimine piirkonnas. Keelatud on maapinna tõstmine ning põõsarinne tuleb maksimaalselt säilitada.

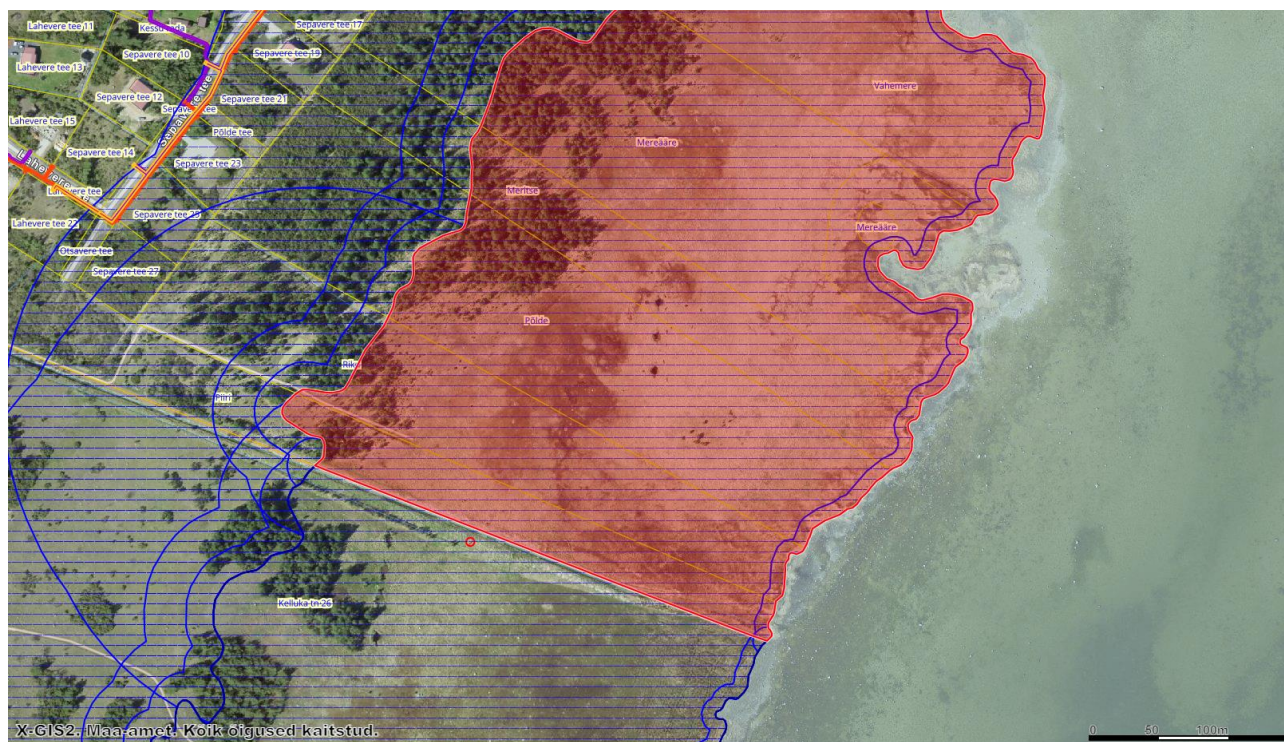
Planeeritav ala jääb valdavalt ranna ehituskeeluvööndisse. Käesolevas detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus esitatud ehituskeeluvööndi piiriga (POS 2) ja Maa-ameti kitsenduste kaardile kantud ehituskeeluvööndi piiriga (POS 4, POS 8 ja POS 9). Käesoleva planeeringuga ehituskeeluvööndisse ehitustegevust ei planeerita.

3.7. Üleujutuse oht

Maa-ameti üleujutusosalade prognoosikaardi (tõenäosus 1x50 aasta jooksul) kohaselt paiknevad kavandatavad hoonestusalad osaliselt üleujutataval alal. Seetõttu on oluline säilitada ja korras hoida alale rajatud kuivenduskraavid. Hoonete ja rajatiste projekteerimisel arvestada võimaliku liigniiskuse tekkimisega ja projekteerida drenaažisüsteemid. Teede ja platside rajamisel vältida suuremaid betoonkivi- ja asfaltpindasid, mis takistaksid liigvete immutamist.



Joonis 2. Üleujutusalaade prognoosikaart (Alus: Maa-ameti X-GIS kaardiserver)



Joonis 3. Väljavõte korduvast üleujutusalaast (Alus: Maa-ameti X-GIS kaardiserver)

3.8. Kuritegevuse riskide ennetamine

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdmiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine. Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

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

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

3.9. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritavate hoonete vaheline kuja peab olema minimaalselt 8 m, vastasel juhul peab hoonete projekteerimisel arvesse võtma abinõusid tule leviku takistamiseks. Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsisivusklassiks on lubatud TP-3.

Planeeritava ala puhul on tegemist tiheasustusalaga. Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht (hüdrant) paikneb Leesika tänava (katastriüksuse tunnus: 27003:001:0316) katastriüksusel, planeeringualast ligikaudu 0,4 km kaugusel loode suunal. Lisaks kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga hüdrandi rajamist POS 6 transpordimaa idaserva. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3h jooksul.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel katastriüksustel on tagatud minimaalne hoonete vaheline kaugus 8 m. Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

4. Tehnovõrkude lahendus

4.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regiooni 03.06.2024 väljastatud tehniliste tingimustega nr 473690. Elektrienergia ühendus on ette nähtud olemasolevast AJ9853: (Kuressaare) alajaamast. Planeeringu joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud kavandatava elektrienergia maakaabelliini asukoht. Elektrivarustus on kavandatud lahendada madalpinge maakaabelliini abil (0,4 kV). Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x16A. Kruntidele elektrivarustuse tagamiseks planeerida katastriüksuste piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. POS 3 liitumiskilp ja transiitkilp POS 7, POS 8 ja POS 9 tarbeks on kavandatud planeeritava juurdepääsutee serva transpordimaa krundile (POS 6) (vt kavandatud asukoht joonisel DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“). Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse. Pärast planeeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumispunktist edasi peab klient ise projekteerima ja ehitama oma vajadustele ja nõuetele vastava kaabelliini. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

Tänavavalgustuse lahenduse aluseks on AS Kuressaare Soojuse 28.08.2024 tehnilised tingimused nr 24/2024. Tänavavalgustuse väljaehitamiseks paigaldatakse tänavamaadele valgustuse tarbeks elektrivarustus. Tänavale planeerida LED-valgustid programmeeritava automaatse hämardumise funktsiooniga ning ühendada uued valgustid olemasoleva Lahevere tänavavalgustuse süsteemiga lähimates olemasolevates valgustis, tagades seejuures optimaalse võrgu struktuuri. Vajadusel projekteerida olemasoleva võrguskeemi muutmine ning pidada silmas, et uus osa ei tohi halvendada olemasoleva tänavavalgustuse võrgu tööd. Eelistatavalt võiks valgusti värvustemperatuur olla 3000K, sealjuures tuleb arvestada ümbruses olevate valgustite värvustemperatuuriga. Projekteerimisel lähtuda põhimõttest tagada valgustuse efektiivne kasutus ja energiatõhusus. Valgustid peavad olema valitud ja juhitud nii, et ülevalgustamine, valgusreostus (sh valgusreostuse mõju elusloodusele) ja räigus oleks välditud. Tööde lõppemisel esitada AS Kuressaare Soojusele teostusdokumentatsioon, sh teostusjoonised, skeemid, andmete tabelid, elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistus, koos mõõdistustega.

4.2. Sidevarustus

Sidevarustuse tagamiseks näeb käesolev detailplaneering ette sidekanalisatsiooni/multitorustiku rajamise kuni planeeritavate elamumaa sihtotstarbega kruntideni. Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus planeerida lähtuvana sidekaevust nr F49S46_J03. Igale katastriüksusele/hoonele/ridaelamu boksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1 m. Kavandatava sidekanalisatsiooni/multitorustiku asukoht on nähtav joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Sidevarustuse täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus. Projekteerimisel jälgida, et planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda kavandatava sõidutee alale. Näha

ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivuse ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

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

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritav ehituskruntide veevarustus ja reoveekanaliseerimine lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil. AS Kuressaare Veevärk väljastas 26.05.2020 tehnilised tingimused nr 2702 (pikendatud kuni 16.05.2026), kus on määratud liitumispunktideks trassid Kelluka tänaval. Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrass Kelluka tänavale poole ühendatakse kehtestatud Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneeringu krundil nr 25 esitatud trassidega. Maa- ja Ruumiameti seisukoht: palume edastada vee-, kanalisatsiooni-, side- ja madalpinge maakaabli trasside rajamise ning juurdepääsute ehitamise projektid eelnevalt Maa- ja Ruumiametile tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks, kui projektiga kavandatu jääb riigimaale või reformimata maale.

Kehtestatud Lahevere ja Sepavere detailplaneeringute lahendus näeb ette ühisveevarustuse- ja -kanalisatsiooni rajamise Põlde tee ja sealtkaudu Põlde ja Riku planeeringuala liitumise ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Veevarustuse tänavatorustik kavandada De110PE, sulgarmatuuriga liitumiskaevus. Liitumisprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis EVS 921:2014 toodud nõudeid. Tänavatorustiku peale projekteerida märkelint, eesmärgiga tuvastada lahti kaevamisel torustiku asukoht ning kaitsta seda vigastuste eest. Katastriüksuste liitumisotsad planeerida De32PE, rõhuklassiga PN10. Paigaldada maakraan DN25 spindlipikenduse ja kapega. Maakraanid projekteerida iga liituva katastriüksuse piirile või kuni 1 m kaugusele avaliku maa poole. Kanalisatsiooni kontrollkaevud/kolmikud planeeritakse katastriüksuse piirile. Väliskanalisatsioonivõrk peab vastama standardis EVS 848:2013 ja EVS 846:2013 toodud nõuetele. Reoveepumpla projekteerimisel ja väljaehitamisel tuleb arvestada standardi EVS 848:2013 punktis 7 (pumplad) toodud nõudeid. Liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga taotletakse Kuressaare Veevärk AS-lt igale krundile eraldi tehnilised tingimused, esitatakse liitumisprojekti koostamise nõuded ja konsulteeritakse projektlahenduse osas. Liitumiseks Põlde teelt sõlmida kokkulepped Lahevere detailplaneeringu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanikuga.

4.4. Sademevesi

Sademeveed planeeringualal kogutakse drenaažisüsteemide ja kraavituse teel POS 3, POS 12, POS 11 ja POS 8 krunde läbivasse kraavi ja suunatakse POS 10 asuva roostiku piirini. Edasi valguvad sadeveed isevoolliselt Sepamaa lahte. Sademeveesüsteemi ühendatakse ka Sepavere planeeringuala kraavitus. Sademevett ei või juhtida reoveekanaliseerimise ja naaberkatastriüksustele.

4.5. Soojavarustus

Planeeritud elamute küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus. Küttena kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhksoojus-, maasoojuspump, päikesepaneelid

katustel jne). Maakütte kavandamisel eelistada puuraukude kasutamist. Maakütte puuraugud (või võimalusel maakütte kontuur) on lubatud paigaldada üksnes planeeringus ettenähtud hoonestusalale. Keelatud on kasutada loodust reostavaid küttematerjale (nt kivisüsi). Hoonete täpne soojavarustus lahendatakse hoonete eriprojektide käigus.

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

5. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

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

Jrk nr	Servituudi tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik
1	Isiklik kasutusõigus	POS 1; POS 2; POS 3; POS 4; POS 8; POS 9; POS 12	Elektrilevi OÜ
2	Isiklik kasutusõigus	POS 1; POS 2; POS 3; POS 4; POS 8; POS 9; POS 12	AS Kuressaare Veevõrk
3	Juurdepääsu servituut	POS 4	POS 5
4	Juurdepääsu servituut	POS 9	POS 10

Tabel 3. Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus

Põlde tee ehitatakse välja 20.10.2020 kehtestatud Sepavere detailplaneeringu elluviimise käigus ning on ette nähtud määrata avalikuks kasutamiseks. Alternatiivina näha ette Põlde teele juurdepääsu servituut käesoleva detailplaneeringuga moodustatavatele kruntidele juurdepääsu tagamiseks.

6. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Teostada maakorraldustoimingud ja seada juurdepääsuservituudid – Riku ja Põlde katastriüksuste jagamine kaheteistkümneks iseseisvaks elamu-, maatulundus- ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksuseks. Moodustatud kinnisasjadele piiratud asjaõiguste ja / või sundvalduste seadmine, välja arvatud isiklikud kasutusõigused trassivaldajatega.
2. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide (ÜVK) jt tehnovõrkude ning juurdepääsutee (Riku tee) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine / ehitusteatise esitamine. Teede ja rajatistele koostavad projektid, ehitavad välja ja hooldavad käesoleva detailplaneeringu finantseerijad. Põlde tee kohustub välja ehitama OÜ LVM Kinnisvara kehtestatud Kudjape aleviku Sepavere detailplaneeringu alusel vastavalt OÜ Teehoiu Partnerid koostatud juurdepääsutee projektile.
3. Sõidutee ning trassid tuleb rajada vastavalt Ehitusseadustiku Lisale 1 ja Lisale 2. Katendi liigiks vähemalt siirdekatend kahekordse pindamisega. Juurdepääsutee, ÜVK jt tehnovõrkude rajatised tuleb ehitada ja saavutada kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatised enne hoonete ehituslubade väljastamist. Tee ehitusdokumentide esitamine ja vallale tee üleandmine ning teede avalikuks kasutuseks määramine.
4. Elamutele ja / või abihoonetele ning krundisisele tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteatise esitamine.
5. Elamutele ja / või abihoonetele ning krundisisele tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatiste esitamine. Tehnovõrkude isiklikud kasutusõigused peavad olema seatud enne neid tehnorajatise tarbiva hoone/rajatise kasutusloa väljastamist.

7. Krundi ehitusõigus

POS 1:

Suurim ehitise alune pind krundil:	300 m ² ;
Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone, 1 abihoone
Põhihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	6 m;
Abihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	5 m;
Krundi kasutamise otstarve:	väikeelamu maa (EP 100%).

POS 2:

Suurim ehitise alune pind krundil:	200 m ² ;
Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone, 1 abihoone
Põhihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	6 m;
Abihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	5 m;
Krundi kasutamise otstarve:	väikeelamu maa (EP 100%).

POS 3:

Suurim ehitise alune pind krundil:	300 m ² ;
Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone, 1 abihoone
Põhihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	6 m;
Abihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	5 m;
Krundi kasutamise otstarve:	väikeelamu maa (EP 100%).

POS 4:

Suurim ehitise alune pind krundil:	300 m ² ;
Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone, 1 abihoone
Põhihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	6 m;
Abihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	5 m;
Krundi kasutamise otstarve:	väikeelamu maa (EP 100%).

POS 8:

Suurim ehitise alune pind krundil:	250 m ² ;
Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone, 1 abihoone
Põhihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	6 m;
Abihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	5 m;
Krundi kasutamise otstarve:	väikeelamu maa (EP 100%).

POS 9:

Suurim ehitise alune pind krundil:	250 m ² ;
Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone, 1 abihoone
Põhihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	6 m;
Abihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	5 m;
Krundi kasutamise otstarve:	väikeelamu maa (EP 100%).

POS 12:

Suurim ehitise alune pind krundil:	300 m ² ;
Suurim hoonete arv krundil:	1 põhihoone, 1 abihoone
Põhihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	6 m;
Abihoone suurim planeeritav kõrgus maapinnast:	5 m;
Krundi kasutamise otstarve:	väikeelamu maa (EP 100%).

Kruntidele POS 5, POS 6, POS 7, POS 10 ja POS 11 ehitusõigust ei määrata.